

# **ZH\_BEZIRKSGERICHT\_DIELSDORF FV240011 vom 11. April 2025**

Zh Bezirksgericht Dielsdorf, 2025-04-11, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_bezirksgericht\\_dielsdorf\\_FV240011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_bezirksgericht_dielsdorf_FV240011)

FR: ZH\_BEZIRKSGERICHT\_DIELSDORF FV240011 du 11 avril 2025

IT: ZH\_BEZIRKSGERICHT\_DIELSDORF FV240011 del 11 aprile 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Mit Eingabe vom 1. März 2024 (eingegangen am 4. März 2024) liessen die Kläger unter Beilage der Klagebewilligung des Friedensrichteramtes N.\_\_\_\_\_ vom 7. Dezember 2023 und weiteren Beilagen eine begründete Klage am Einzel- gericht im vereinfachten Verfahren des Bezirks Dielsdorf anhängig machen (act. 1 bis 5/2-14). In der Folge wurde den Klägern mit Verfügung vom 25. März 2024 Frist zur Leistung eines Vorschusses für die Gerichtskosten angesetzt, welcher innert Frist geleistet wurde (act. 6 und 7). Mit Verfügung vom 6. Mai 2024 wurde den Be- klagten Frist angesetzt, um zur Klage schriftlich Stellung zu nehmen (act. 8). Die Beklagten liessen mit Eingabe vom 14. August 2024 (Poststempel gleichentags) innert mehrfach erstreckter Frist eine Stellungnahme zur Klage vom 1. März 2024 samt Beilagen einreichen (act. 11 bis 14/1-16).

- 4 -

### **E. 1.1**

Die Kläger beantragen zunächst, den Beschluss der Eigentümerversammlung Tiefgarallengemeinschaft Überbauung L.\_\_\_\_\_, M.\_\_\_\_\_, vom 11. Juli 2023 betreffend die Installation einer oder mehrerer Überwachungskameras in der Tiefgarage, für ungültig zu erklären und aufzuheben (act. 1 S. 3). Mithin ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob dieser Beschluss gültig zustande gekommen ist. So- dann beantragen die Kläger im Wesentlichen, es sei den Beklagten zu verbieten, in der streitgegenständlichen Tiefgarage eine oder mehrere Überwachungskame- ras zu erstellen und zu betreiben (act. 1 S. 3). Unter der Voraussetzung, dass der vorgenannte Beschluss gültig zustande gekommen ist, wäre daher in einem zwei- ten Schritt zu prüfen, ob der Installation und dem Betrieb einer oder mehrerer Über- wachungskameras rechtliche Hindernisse entgegenstehen.

### **E. 1.2**

Vorweg ist festzuhalten, dass aus dem streitgegenständlichen Be- schluss vom 11. Juli 2023 nicht abschliessend hervorgeht, ob die Installation von

- 8 - einer oder von zwei Überwachungskameras in der Tiefgarage geplant ist. So betraf die Abstimmung gemäss Protokoll die "Installation einer Kamera" (act. 5/2 Ziff. 4). Bei der Wahl des Anbieters wird auf eine Offerte verwiesen, gemäss welcher zwei Kameras installiert werden sollen (act. 5/2 i.V.m. act. 5/11). Letztlich kann indes offen bleiben, ob nun eine oder zwei Kameras installiert werden sollen. Sowohl mit Blick auf die Frage nach der Gültigkeit des Beschlusses als auch aus persönlich- keits- und datenschutzrechtlicher Sicht stellen sich nämlich unabhängig von der genauen Anzahl zu installierender Kameras dieselben Fragen. Daher wird nachfol- gend von einer Kamera die Rede sein, auch wenn die

Installation und der Betrieb mehrerer Überwachungskameras zur Diskussion stehen. 2. Gültigkeit des Beschlusses vom 11. Juli 2023

## **E. 2**

In ihrer Stellungnahme vom 14. August 2024 bestreiten die Beklagten die Vorbringen der Kläger vollumfänglich. Sie bringen sinngemäss und im Wesentlichen vor, dass vorliegend die aktuellste Version der Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Tiefgarage vom 3. Dezember 1995 einschlägig sei. Demnach sei eine einfache Mehrheit der Stimmenden erforderlich, um die Installation einer Überwachungskamera in der Tiefgarage beschliessen zu können. Folglich sei der fragliche Beschluss gültig zustande gekommen. Ein Abstellen auf die Bestimmungen über das Miteigentum sei damit nicht notwendig. Doch selbst wenn dies der Fall wäre, handle es sich nicht um eine luxuriöse, sondern um eine nützliche Baute, deren Errichtung mit einfacher Mehrheit beschliessen werden könne. Denn es lägen gute Gründe für die Installation einer Überwachungskamera vor. So sei es in den vergangenen Jahren immer wieder zu unerklärlichen Vorkommnissen in der Tiefgarage gekommen (Entwendung eines Fahrrads, Beschädigung der Velohaken, Aufschneiden von Abfallsäcken etc.). Die Beklagten hätten daher ein überwiegendes Interesse an der Installation einer Überwachungskamera, welches den Eingriff

- 6 - in die Persönlichkeitsrechte der Kläger zu rechtfertigen vermöge. Die Installation einer Überwachungskamera erweise sich in diesem Kontext daher als verhältnismässig. Im Übrigen würden die Kläger nicht substantiiert vorbringen, inwiefern in ihre Eigentums- und Dienstbarkeitsrechte eingegriffen würde. Da der fragliche Beschluss vom 11. Juli 2023 rechtmässig zustande gekommen sei, hätten die Kläger allfällige Einwirkungen auf ihre Eigentums- und Dienstbarkeitsrechte hinzunehmen. Ohnehin sei eine datenschutzkonforme Umsetzung des Beschlusses ohne Weiteres möglich. Insgesamt sei die Klage vollumfänglich abzuweisen (zum Ganzen: act. 11).

### **E. 2.1**

Zur streitgegenständlichen Tiefgarage kann einleitend Folgendes festgehalten werden: Am 22. Dezember 1994 schlossen die damaligen Käufer der Reiheneinfamilienhäuser "Am L. \_\_\_\_\_" in M. \_\_\_\_\_ (O. \_\_\_\_\_-strasse 4, 5 und 6 sowie P. \_\_\_\_\_-strasse 7, 8 und 9) eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die sich dort befindliche Tiefgarage ab. Diese Unterniveau-Tiefgarage befindet sich auf den Grundstücken Kataster Nr. 1, 2 und 3. Mit Grunddienstbarkeiten zugunsten und zu Lasten der beteiligten Grundstücke wurde das Recht auf den Fortbestand einer Unterniveau-Garage sowie die Zuteilung der Autoeinstellplätze zur Alleinbenützung, das Fuss- und Fahrwegrecht auf der Zufahrt und im Innern der Garage sowie das Mitbenützungsrecht am oberirdischen Besucherparkplatz geregelt (zum Ganzen: act. 1 Rz. 7 ff., act. 5/4-9, act. 5/12, act. 11 Rz. 5 und act. 14/2).

### **E. 2.2**

Die Kläger liessen eine "Nutzungs- und Verwaltungsordnung fuer Tiefgarage" vom 22. Dezember 1994 einreichen (act. 5/3). Diesbezüglich liessen die Beklagten darauf hinweisen, dass es sich dabei nicht um die aktuellste Fassung handle. Vielmehr sei die Originalversion vom 22. Dezember 1994 letztmals am 3. Dezember 1995 überarbeitet worden (act. 11 Rz. 5). Die Beklagten liessen daher eine "Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Tiefgarage" vom 3. Dezember 1995 einreichen (act. 14/1). Anlässlich der Hauptverhandlung vom 21. Januar 2025 anerkannten die Kläger, dass es sich bei der Fassung vom 3. Dezember 1995 um die aktuell gültige Version der Nutzungs- und

Verwaltungsordnung handle (act. 17

- 9 - Rz. 16). Damit ist die Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Tiefgarage der Reiheneinfamilienhäuser "Am L.\_\_\_\_\_" in M.\_\_\_\_\_ in ihrer Fassung vom 3. Dezember 1995 (fortan: Nutzungs- und Verwaltungsordnung) den nachfolgenden Ausführungen zugrunde zu legen (act. 14/1).

### **E. 2.3**

Es ist unbestritten, dass am 11. Juli 2023 eine Eigentümerversammlung der Tiefgaragengemeinschaft Überbauung L.\_\_\_\_\_, M.\_\_\_\_\_, stattgefunden hat. Ebenso unstrittig ist, dass die Kläger nicht persönlich an dieser Versammlung teilnahmen, sondern ihre Sichtweise zuvor per E-Mail an die Versammlungsleitung kundgetan hatten. Aus dem Protokoll dieser Versammlung geht hervor, dass unter Traktandum 4 ("Kamera in Tiefgarage") die Installation einer Überwachungskamera in der gemeinsamen Tiefgarage behandelt wurde. Die Beschlussfassung zu diesem Traktandum ergab folgendes Resultat: 7 Stimmrechte stimmten der Installation einer Kamera in der gemeinsamen Tiefgarage zu; 2 Stimmrechte (diejenigen der Kläger) lehnten diese ab (zum Ganzen: act. 5/2). Auch diese Aspekte sind unbestritten geblieben. Somit kann festgehalten werden, dass die Eigentümerversammlung den Beschluss zugunsten der Installation einer Überwachungskamera in der gemeinsamen Tiefgarage mit einem Stimmverhältnis von 7:2 gefasst hat. Einstimmigkeit lag mithin nicht vor.

### **E. 2.4**

Strittig und zu prüfen ist vorliegend im Wesentlichen, ob für den streitgegenständlichen Beschluss betreffend die Installation einer Überwachungskamera in der Tiefgarage Einstimmigkeit erforderlich war oder ob eine einfache Mehrheit genügte. So machen die Kläger zusammengefasst geltend, dass für den fraglichen Beschluss (analogieweise) die gesetzlichen Bestimmungen über das Miteigentum Anwendung finden würden, weshalb eine einstimmige Beschlussfassung notwendig sei, zumal es sich bei den geplanten Überwachungskameras um eine luxuriöse Massnahme im Sinne des Gesetzes handle (vgl. act. 1 Rz. 9 f. und 14 ff. sowie act. 17 Rz. 6 f. und 32 ff.). Die Beklagten bringen dagegen zusammengefasst vor, dass gemäss der Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Tiefgarage eine einfache Mehrheit der stimmenden Benützungsberechtigten genüge, und nicht auf weitere subsidiäre gesetzliche Regelungen abgestellt werden müsse. Selbst wenn diese zur Anwendung gelangen würden, käme es zu keiner Veränderung am erfor-

- 10 - derlichen Quorum (act. 11 Rz. 21 ff. und act. 19 Rz. 21 ff. i.V.m. Prot. S. 9). Mithin gilt es zu klären, nach welchen Regelungen sich die Beschlussfassung im vorliegenden Fall richtet. 2.5.1. Sind mehrere Berechtigte gestützt auf dieselbe (Grund-)Dienstbarkeit an einer gemeinschaftlichen Vorrichtung beteiligt und ist nichts anderes vereinbart, so sind die für Miteigentümer geltenden Regelungen sinngemäss anwendbar (Art. 740a Abs. 1 ZGB). Aus dem Wortlaut dieser Bestimmung ("ist nichts anderes vereinbart") erhellt, dass sie dispositiver Natur ist. Besondere Vereinbarungen unter den Dienstbarkeitsberechtigten gehen vor. Insbesondere können die Berechtigten eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung vereinbaren (vgl. Art. 647 Abs. 1 und 1bis i.V.m. Art. 740a Abs. 1 ZGB; PETITPIERRE ETIENNE, in: Geiser Thomas/Wolf Stephan [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457–977 ZGB, Art. 1–61 SchlT ZGB, 7. Aufl., Basel 2023, Art. 740a ZGB N 6). 2.5.2. Vorliegend sind mehrere Berechtigte gestützt auf dieselben Grunddienstbarkeiten – die u.a. das Recht auf den Fortbestand der Tiefgarage und ein Wegrecht im Innern dieser

Garage regeln – an einer gemeinschaftlichen Vorrichtung, nämlich der hier interessierenden Unterniveau-Garage, beteiligt (vgl. etwa act. 14/2). Offenkundig besteht eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung für diese Tiefgarage (act. 14/1), was denn auch von keiner Seite bestritten wird. Damit liegt eine Vereinbarung i.S.v. Art. 740a Abs. 1 ZGB vor. Diese geht der subsidiären gesetzlichen Regelung (Verweis auf die Regelungen des Miteigentums) vor. Somit ist in erster Linie auf die Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Tiefgarage vom 3. Dezember 1995 (act. 14/1) abzustellen. 2.5.3. Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung hält fest, dass die Versammlung der Benützungsberechtigten das oberste Organ der Verwaltung ist und über alle Verwaltungshandlungen entscheidet, die nach Gesetz oder durch die Nutzungs- und Verwaltungsordnung nicht dem Verwalter zugewiesen sind. Dies sind insbesondere die Wahl und Abberufung des Verwalters und dessen Beaufsichtigung, die Genehmigung der Jahresrechnung mit Kostenverteiler und Entlastung des Verwalters, die Genehmigung des Voranschlags und die Festsetzung der zu leistenden Kostenvorschüsse, die Beschlussfassung über die Äufnung eines Re-

- 11 - paratur- und Erneuerungsfonds sowie die Festsetzung der jährlichen Einlagen, die Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen, der Entscheid über Beschwerden gegen Verfügungen des Verwalters und die Abänderung oder Aufhebung von Benützungsvorschriften, sowie der Erlass von weiteren oder die Abänderung bestehender Vorschriften (act. 14/1 Ziff. 6.1.a.). Zur Beschlussfassung ist Folgendes festgeschrieben (act. 14/1 Ziff. 6.1.f., 1. Absatz): "Die Versammlung [der Benützungsberechtigten] fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der stimmenden Benützungsberechtigten, soweit in dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung oder im Gesetz nichts anderes vorgesehen ist." 2.5.4. Die Kläger bringen in diesem Zusammenhang sinngemäss und im Wesentlichen vor, die Nutzungs- und Verwaltungsordnung sehe für das angefochtene Geschäft kein spezielles Quorum vor. Bei den in Ziff. 6.1.a. genannten Geschäften handle es sich um eine abschliessende Aufzählung. Die Regelung zur Beschlussfassung in Ziff. 6.1.f. sei so zu verstehen, dass sie sich nur auf die in Ziff. 6.1.a. aufgeführten Geschäfte beziehe. Darauf folge, dass mangels ausdrücklicher Regelung subsidiär auf die gesetzlichen Bestimmungen zum Miteigentum abzustellen sei (act. 1 Rz. 14 und act. 17 Rz. 32 f.). Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Zum einen handelt es sich bei der Aufzählung gemäss Ziff. 6.1.a. keineswegs um eine abschliessende Auflistung. Vielmehr geht aus dem Wortlaut ("insbesondere") hervor, dass es sich um eine beispielhafte Aufzählung handelt. Zum andern erschliesst sich nicht, weshalb sich die Regelung zur Beschlussfassung in Ziff. 6.1.f. nur auf die ausdrücklich in Ziff. 6.1.a. genannten Geschäften beziehen sollte. Die Regelung in Ziff. 6.1.f. hält (einzig) fest, dass die Versammlung (all) ihre Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der Stimmenden fasst, sofern die Nutzungs- und Verwaltungsordnung oder das Gesetz nicht etwas anderes vorsehen. Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung regelt das erforderliche Quorum für das hier interessierende Geschäft betreffend die Installation von einer Überwachungskamera nicht ausdrücklich, weshalb auf die allgemeine Regelung in Ziff. 6.1.f. (einfache Mehrheit der Stimmenden) zurückzugreifen ist. Da die Nutzungs- und Verwaltungsordnung explizit eine Regelung zur Beschlussfassung vorsieht, geht diese den (dispositiven) Gesetzesbestimmungen vor (vgl. Art. 740a Abs. 1 ZGB). Zusammenge-

- 12 - fasst kann und muss auf die Regelung zur Beschlussfassung gemäss Ziff. 6.1.f. der Nutzungs- und Verwaltungsordnung abgestellt werden. 2.5.5. Mit Blick auf das vorstehend Ausgeführte ist festzuhalten, dass gemäss Ziff. 6.1.f. der Nutzungs- und

Verwaltungsordnung das für den Beschluss vom 11. Juli 2023 betreffend Installation einer Überwachungskamera in der Tiefgarage erforderliche Quorum der einfachen Mehrheit der stimmenden Benützungsberechtigten entspricht. Aus der Nutzungs- und Verwaltungsordnung geht nicht hervor, dass Einstimmigkeit erforderlich gewesen wäre. Es ist unbestritten, dass sich die neun Stimmberechtigten im Verhältnis 7:2 für die Installation ausgesprochen haben (vgl. act. 5/2). Damit hat sich die Mehrheit der stimmenden Benützungsberechtigten für die Installation einer Überwachungskamera ausgesprochen. Der entsprechende Beschluss ist gültig zustande gekommen.

2.5.6. Selbst wenn man den Klägern folgen und das erforderliche Quorum nicht direkt auf die Nutzungs- und Verwaltungsordnung stützen würde, führte dies zu keinem anderen Ergebnis, wie nachfolgend aufzuzeigen ist.

2.6.1. Die Kläger bringen zusammengefasst vor, mangels ausdrücklicher Regelung des erforderlichen Quorums in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung müssten die gesetzlichen Bestimmungen zum Miteigentum (sinngemäss) herangezogen werden. Diese Bestimmungen unterscheiden zwischen notwendigen, nützlichen und luxuriösen baulichen Massnahmen, wobei für deren Ausführung jeweils andere Mehrheiten der Miteigentümer zur Beschlussfassung erforderlich seien. Bei der hier interessierenden Installation einer Überwachungskamera handle es sich um eine luxuriöse Massnahme, für die Einstimmigkeit erforderlich sei (act. 1 Rz. 9 f. und 14 ff. sowie act. 17 Rz. 32 ff.).

2.6.2. Gestützt auf Art. 740a Abs. 1 ZGB sind die für Miteigentümer geltenden Regelungen sinngemäss anwendbar, wenn mehrere Berechtigte gestützt auf dieselbe Grunddienstbarkeit an einer gemeinschaftlichen Vorrichtung beteiligt sind und nichts anderes vereinbart worden ist. Das Gesetz regelt das Miteigentum namentlich in den Art. 646 ff. ZGB. Für bauliche Massnahmen an Miteigentumsanteilen unterscheidet das Gesetz zwischen notwendigen (Art. 647c ZGB), nützlichen

- 13 - (Art. 647d ZGB) und der Verschönerung und Bequemlichkeit dienenden ("luxuriösen"; Art. 647e ZGB) Massnahmen. Zu den notwendigen Massnahmen zählen Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache nötig sind; sie können mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer ausgeführt werden (Art. 647c ZGB). Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder der Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken, werden als nützliche bauliche Massnahmen bezeichnet; sie bedürfen der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt (Art. 647d Abs. 1 ZGB). Demgegenüber dürfen Bauarbeiten, die lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen (luxuriöse Massnahmen), nur mit Zustimmung aller Miteigentümer ausgeführt werden (Art. 647e Abs. 1 ZGB). Eine luxuriöse bauliche Massnahme ist keine nützliche, zumal der Wert oder die Resultate des Sachgebrauchs durch sie nicht oder jedenfalls nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Mitteleinsatz verbessert oder gesteigert werden. Eine luxuriöse Massnahme wird vorwiegend mit einer ästhetischen Absicht oder mit der Absicht, die Sache angenehmer anwendbar zu machen, umgesetzt. Erst recht sind luxuriöse bauliche Massnahmen nicht notwendig im Sinne des Miteigentumsrechts (zum Begriff der luxuriösen baulichen Massnahme z.B. BRUNNER CHRISTOPH/WICHTERMANN JÜRIG, in: Geiser Thomas/Wolf Stephan [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457–977 ZGB, Art. 1–61 SchlT ZGB, 7. Aufl., Basel 2023, Art. 647e ZGB N 4 f.).

Notwendig im Sinne von Art. 647c ZGB ist eine bauliche Massnahme nur dann, wenn es um die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der gemeinschaftlichen Bauteile

geht, woran alle Miteigentümer gleichermaßen ein Interesse haben. Gleiches gilt für nützliche bauliche Massnahmen im Sinne von Art. 647d ZGB. Die Frage der Notwendigkeit oder Nützlichkeit bestimmt sich mithin immer aus der Sicht der Gemeinschaft (vgl. BGE 141 III 357, E. 3.3). Steht die bauliche Massnahme hingegen im ausschliesslichen Individualinteresse eines oder weniger Miteigentümer, so ist sie aus der Optik der Gemeinschaft als luxuriös anzusehen (vgl. BGE 141 III 357, E. 3.3; BGE 136 III 261, E. 2.2, je m.w.H.).

- 14 - 2.6.3. Die Beklagten bestreiten zunächst, dass es sich bei der fraglichen Installation einer Überwachungskamera überhaupt um eine bauliche Massnahme i.S.v. Art. 647c ff. ZGB handelt (act. 19 Rz. 22 i.V.m. Prot. S. 9). Bauliche Massnahmen im Sinne dieser Bestimmungen können allgemein als Verwaltungshandlungen baulicher Natur, die der Instandhaltung, Instandsetzung, Verbesserung, Änderung, Modernisierung oder Erneuerung von Bauten dienen, umschrieben werden (so THURNHERR CHRISTOPH, Bauliche Massnahmen bei Mit- und Stockwerkeigentum, Grundlagen und praktische Probleme, Diss., Zürich 2010, Rz. 58). Die streitgegenständliche Installation kann zumindest als Änderung im Sinne einer Ergänzung einer bestehenden Bauteil gesehen werden, zumal die Anbringung einer fest mit der Bausubstanz der Tiefgarage verbundenen Überwachungskamera zur Diskussion steht (vgl. act. 5/11). Damit ist vorliegend von einer baulichen Massnahme i.S.v. Art. 647c ff. ZGB auszugehen. 2.6.4. Strittig ist zwischen den Parteien, ob es sich bei der fraglichen Installation einer Überwachungskamera um eine nützliche oder um eine luxuriöse bauliche Massnahme handelt. In diesem Zusammenhang ist in Erinnerung zu rufen, dass Massnahmen zur Verbesserung der Sicherheit, wie z.B. der Einbau einer Gegensprechanlage, grundsätzlich als nützliche bauliche Massnahmen i.S.v. Art. 647d ZGB zu qualifizieren sind (THURNHERR, a.a.O., Rz. 189). So verhält es sich auch hier. Die Überwachungskamera soll im Wesentlichen installiert werden, um das Sicherheitsgefühl der Beklagten in der Tiefgarage zu verbessern bzw. um Schäden an deren Eigentum vorzubeugen (vgl. insb. act. 11 Rz. 6 ff.; zur Frage des Bedürfnisses nach einer Überwachungskamera siehe auch E. IV./4.5.3. ff.). Die hier strittige Massnahme bezweckt damit die Verbesserung der Sicherheit. Gleichzeitig handelt es sich nicht um eine notwendige Massnahme i.S.v. Art. 647c ZGB, da sie für die Erhaltung des Werts und der Gebrauchsfähigkeit der Tiefgarage nicht erforderlich erscheint. Ebenso wenig liegt aber eine luxuriöse bauliche Massnahme i.S.v. Art. 647e ZGB vor: Die Installation dient – anders als die Kläger glaubhaft machen wollen – weder lediglich der Verschönerung der Tiefgarage, noch einzig deren Ansehnlichkeit, noch bloss der Bequemlichkeit in deren Gebrauch. Vielmehr soll die Massnahme dem beeinträchtigten Sicherheitsempfinden der Beklagten bei der Nutzung der Tiefgarage (vgl. dazu auch E. IV./4.5.3. ff.) entgegenwirken. Damit

- 15 - liegt die Massnahme auch nicht im Individualinteresse eines einzigen oder bloss weniger Miteigentümer, was ebenfalls gegen das Vorliegen einer luxuriösen Massnahme spricht (ähnlich BGE 142 III 263, E. 2.2.2). Es lässt sich feststellen, dass selbst wenn in casu auf die Bestimmungen zum Miteigentum abgestellt würde, die Installation einer Überwachungskamera als nützliche bauliche Massnahme i.S.v. Art. 647d ZGB zu qualifizieren wäre. Um eine solche Massnahme beschliessen zu können, wäre (bloss) die Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, erforderlich (Art. 647d Abs. 1 ZGB). Dieses Quorum wäre vorliegend unbestrittenermassen erfüllt.

### **E. 2.7**

Die Beklagten suggerieren weiter sinngemäss, dass bei einem (vorliegend nicht notwendigen) subsidiären Abstellen auf Gesetzesbestimmungen nicht auf die Regelungen zum Miteigentum, sondern auf das Vereinsrecht abzustellen wäre. So würden die Bestimmungen zur Versammlung der Stockwerkeigentümer (insb. Art. 712m Abs. 2 ZGB) auf die Bestimmungen des Vereinsrechts (Art. 60 ff. ZGB) verweisen (act. 19 Rz. 21). Letztendlich kann in Anbetracht der vorstehenden Erwägungen offen bleiben, ob die Bestimmungen des Vereinsrechts vorliegend tatsächlich zur Anwendung gelangen würden. Immerhin kann Folgendes festgehalten werden: Vereinsbeschlüsse werden mit der Mehrheit der anwesenden Mitglieder gefasst (Art. 67 Abs. 2 ZGB). Wäre beim vorliegend strittigen Beschluss vom 11. Juli 2023 (act. 5/2) auf das Recht zur Beschlussfassung in der Vereinsversammlung abzustellen, würde mithin eine einfache Mehrheit der Stimmenden genügen. Dieses Quorum wäre unbestrittenermassen erfüllt.

### **E. 2.8**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass für den hier interessierenden Entscheid betreffend die Installation einer Überwachungskamera keine Einstimmigkeit verlangt ist, unabhängig von der Grundlage für das erforderliche Quorum (die Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Tiefgarage, die gesetzlichen Bestimmungen zum Miteigentum oder das Vereinsrecht des ZGB). Eine einfache Mehrheit der Stimmenden genügt in jedem Fall. Damit ist der Beschluss der Eigentümerversammlung Tiefgaragengemeinschaft Überbauung L.\_\_\_\_\_ in M.\_\_\_\_\_ vom 11. Juli 2023 (Kamera in Tiefgarage) gültig zustande gekommen (act. 5/2, Ziff. 4). Es be-

- 16 - steht kein Anlass, diesen Beschluss für ungültig zu erklären und/oder aufzuheben. Das entsprechende Begehren der Kläger ist demzufolge abzuweisen.

### **E. 2.9**

Nachdem feststeht, dass der Beschluss vom 11. Juli 2023 gültig zustande gekommen ist, ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob der Installation und dem Betrieb einer Überwachungskamera in besagter Tiefgarage rechtliche Hindernisse entgegenstehen. 3. Einwirkungen auf Eigentum und Dienstbarkeit

### **E. 3**

Anlässlich der Hauptverhandlung vom 21. Januar 2025 bekräftigten die Kläger im Wesentlichen ihre Ausführungen in der Klageschrift. Sie ergänzten die Klagebegründung dahingehend, dass die Überwachung mittels Kameras (auch) einen Verstoß gegen das Datenschutzgesetz darstellen würde. Zum einen erweise sich die Installation einer Kamera als nicht verhältnismässig, da mildere Massnahmen zur Verfügung stünden, zum andern liege kein Rechtfertigungsgrund für die Bearbeitung der Personendaten der Kläger vor. Namentlich bestehe kein überwiegendes Interesse auf Seiten der Beklagten, da es sich bei den von diesen vorgebrachten Vorfällen ausschliesslich um Bagatellen handeln würde, die einen Eingriff in die Persönlichkeitsrechte der Kläger nicht zu rechtfertigen vermöchten (zum Ganzen: act. 17).

### **E. 3.1**

Die Kläger bringen vor, die geplante Überwachungskamera beeinträchtige ihre Eigentumsrechte als (Mit-)Eigentümer der Parzelle Nr. 2 M.\_\_\_\_\_. Die Nutzung der Tiefgarage sei durch die Dienstbarkeiten ... und ... geregelt. Weder aus dem Wortlaut der

Dienstbarkeiten noch aus der Nutzungs- und Verwaltungs- ordnung könnten die Beklagten einen Anspruch auf Überwachung der Tiefgarage im Bereich der Parzelle Nr. 2 ableiten. Die Kläger müssten keine Überwachungs- kamera dulden, die unberechtigterweise ihr Eigentum filmen würden (zum Ganzen: act. 1 Rz. 19 und act. 17 Rz. 43 ff.). Zudem würden die Kläger unzulässigerweise bei der rechtmässigen Ausübung ihrer Dienstbarkeit beeinträchtigt, indem sie bei der Zufahrt auf ihr Grundstück ständig gefilmt würden (act. 17 Rz. 8).

### **E. 3.2**

Die Beklagten bestreiten, dass es sich bei der Installation einer Überwa- chungskamera um eine ungerechtfertigte Einwirkung auf das Eigentum der Kläger bzw. deren Dienstbarkeitsausübung handle (act. 11 Rz. 31; Prot. S. 10). Zusam- mengefasst machen die Beklagten geltend, dass die Nutzung der Tiefgarage durch Grunddienstbarkeiten geregelt sei, wodurch sich die Kläger Eingriffe auf ihr Grund- stück gefallen lassen müssten. Ohnehin könnten die Kläger ihr Eigentumsrecht nur gestützt auf ihre Parzelle geltend machen; die fragliche Überwachungskamera könnte aber auch ausserhalb davon installiert werden. Überdies sei angesichts des gültig zustande gekommenen Beschlusses der Benützungsberechtigten-Versamm- lung von einer privatrechtlichen Duldungspflicht der Kläger auszugehen (zum Gan- zen: act. 11 Rz. 31 ff.).

- 17 -

### **E. 3.3**

Wer Eigentümer einer Sache ist, hat (unter anderem) das Recht, jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren (Art. 641 Abs. 2 ZGB). Ungerechtfertigt ist eine Einwirkung dann, wenn keine auf öffentlichem oder privatem Recht grün- dende Pflicht zur Duldung der Einwirkung besteht. Als Einwirkung gilt jeder stö- rende körperliche oder immaterielle Eingriff in das Eigentum (BGE 132 III 651, E. 7). Gemäss Art. 730 Abs. 1 ZGB kann ein Grundstück zum Vorteil eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass sein Eigentümer sich bestimmte Eingriffe des Eigentümers dieses anderen Grundstücks gefallen lassen muss oder zu dessen Gunsten nach gewissen Richtungen sein Eigentumsrecht nicht ausüben darf.

### **E. 3.4**

Wenn die Kläger geltend machen, dass die Installation einer Überwa- chungskamera ungerechtfertigt in ihr Eigentumsrecht eingreifen würde, kann ihnen nicht gefolgt werden. Inwiefern ein tatsächlicher Eingriff in das Eigentum der Kläger vorliegt, wird nicht hinreichend substantiiert dargetan und ist auch nicht ersichtlich. Es ist unbestritten geblieben, dass die Kamera ausserhalb der Parzelle Nr. 2 instal- liert werden könnte (vgl. act. 11 Rz. 34 und act. 17 Rz. 43). Mögliche weitere kör- perliche Eingriffe in das Eigentum der Kläger sind nicht auszumachen und werden auch nicht vorgebracht. Die Beklagten anerkennen grundsätzlich, dass der Betrieb einer Überwachungskamera die Privatsphäre bzw. das Persönlichkeitsrecht der Kläger beeinträchtigt (act. 11 Rz. 37). Darauf ist sogleich zurückzukommen (siehe E. IV./4.). Inwiefern aber ein (daraus resultierender) immaterieller Eingriff in das Ei- gentum der Kläger vorliegen soll, wird von diesen nicht genügend dargelegt und ist im Übrigen auch nicht ersichtlich. Insgesamt ist damit festzuhalten, dass es an einer "Einwirkung" i.S.v. Art. 641 Abs. 2 ZGB mangelt, weshalb es sich erübrigt, zu prü- fen, ob eine solche abgewehrt werden kann und darf.

### **E. 3.5**

Ähnlich verhält es sich mit der geltend gemachten Einschränkung der Dienstbarkeit. Zwar trifft es zu, dass die Kläger nach Inbetriebnahme der Überwachungskamera bei der Zu- und Wegfahrt und damit bei Ausübung des Dienstbarkeitsrechts gefilmt würden. Allerdings würde es sich dabei um eine jeweils nur kurzfristige Überwachung handeln. Im Übrigen zeigen die Kläger nicht auf, inwiefern die

- 18 - Ausübung der Dienstbarkeit über einen Eingriff in die Privatsphäre bzw. das Persönlichkeitsrecht der Kläger hinaus beeinträchtigt würde.

### **E. 3.6**

Selbst wenn davon auszugehen wäre, dass die Installation und der Betrieb einer Überwachungskamera eine Einwirkung in das Eigentum der Kläger i.S.v. Art. 641 Abs. 2 ZGB darstellen würde, könnten die Kläger nichts zu ihren Gunsten daraus ableiten. Damit Art. 641 Abs. 2 ZGB greift, ist nämlich überdies erforderlich, dass diese Einwirkung unrechtmässig erfolgt. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Einerseits müssen die Kläger aufgrund der bestehenden Grunddienstbarkeiten gewisse Einschränkungen ihrer Eigentumsrechte hinnehmen (Art. 730 Abs. 1 ZGB). Andererseits können Miteigentümer durch eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung vereinbaren, von der dispositiven gesetzlichen Regelung abzuweichen (Art. 647 Abs. 1 ZGB). Aus einer solchen Nutzungs- und Verwaltungsordnung können sich ohne Weiteres Einschränkungen des (Mit-)Eigentums und/oder von damit in Beziehung stehenden Dienstbarkeiten ergeben. Vorliegend resultiert die vorgebrachte Einschränkung von Eigentum und Dienstbarkeit aus einem rechtsgültigen Beschluss der Benützungsberechtigten vom 11. Juli 2023 (act. 5/2), welcher auf der dafür geltenden Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Tiefgarage (act. 14/1) basiert. Falls aus diesem Beschluss zur Installation einer Überwachungskamera in der Tiefgarage eine Einschränkung des Eigentums- oder Dienstbarkeitsanspruchs der Kläger resultieren sollte, würde es sich daher um keine ungerechtfertigte Einwirkung i.S.v. Art. 641 Abs. 2 ZGB handeln. Vielmehr erwiese sich die Einwirkung als gerechtfertigt und die Kläger hätten die entsprechenden Einschränkungen zu dulden.

### **E. 3.7**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass vorliegend keine ungerechtfertigte Einschränkung der Eigentumsrechte der Kläger oder Beschränkung ihrer Dienstbarkeitsrechte zu erkennen ist. Den dahingehenden klägerischen Vorbringen kann nicht gefolgt werden. 4. Eingriff in die Persönlichkeitsrechte der Kläger

### **E. 4**

Die Beklagten hielten anlässlich der Hauptverhandlung vom 21. Januar 2025 im Wesentlichen an ihrem Antrag, dass die Klage abzuweisen sei, fest. Sie führten sinngemäss und zusammengefasst aus, dass sich in der Vergangenheit noch weitere unerklärliche Vorfälle in der Tiefgarage zugetragen hätten (darunter eingedrehte Schrauben in Autoreifen, beschädigte Velopumpe, verstellte Abfallsäcke usw.). Dadurch seien die Beklagten erheblich in ihrem Sicherheitsempfinden beeinträchtigt worden, was einen zureichenden Grund darstelle, um die Installation einer Überwachungskamera in der Tiefgarage zu rechtfertigen. Sodann brachten die Beklagten (erneut) vor, dass die Installation der Überwachungskamera gültig beschlossen worden sei, zumal gemäss der Nutzungs- und Verwaltungsordnung ein einfacher Mehrheitsbeschluss dafür genüge. Weiter werde bestritten, dass die

- 7 - Kamerainstallation eine Datenschutzverletzung der Kläger zur Folge habe, zumal das beklagliche Interesse an der Verhinderung und Aufklärung der Vorfällen in der Tiefgarage einen gültigen Rechtfertigungsgrund dafür darstelle. Zudem erweise sich die Installation einer Kamera als verhältnismässig (zum Ganzen: act. 19 und Prot. S. 8 ff.).

#### **E. 4.1**

Die Kläger bringen sodann zusammengefasst vor, dass die durch die Überwachungskamera aufgenommenen Bilder massiv in ihre Persönlichkeits-

- 19 - rechte eingreifen würden, was mangels Einwilligung unzulässig sei (act. 1 Rz. 21). Auch mit Blick auf das Datenschutzgesetz sei die Kameraüberwachung unzulässig (act. 17 Rz. 9 f.). Schliesslich erweise sich die geplante Installation als unverhältnismässig, zumal andere, weniger einschneidende Massnahmen genügen würden, um die Sicherheit in der Tiefgarage zu gewährleisten (act. 17 Rz. 11 f. und 31). Selbst wenn sich die Massnahme als verhältnismässig erweisen sollte, würde es an einem Rechtfertigungsgrund zur Bearbeitung von Personendaten der Kläger fehlen. Insgesamt seien die Interessen der Kläger daher höher zu gewichten, weshalb der Schutz ihrer Persönlichkeitsrechte der Installation der Überwachungskamera entgegenstehe (act. 17 Rz. 13 und 30).

#### **E. 4.2**

Wer in seiner Persönlichkeit widerrechtlich verletzt wird, kann zu seinem Schutz gegen jeden, der an der Verletzung mitwirkt, das Gericht anrufen (Art. 28 Abs. 1 ZGB). Eine Verletzung ist gemäss Art. 28 Abs. 2 ZGB widerrechtlich, wenn sie nicht durch Einwilligung des Verletzten, durch ein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse oder durch Gesetz gerechtfertigt ist. Das Datenschutzgesetz (DSG) ergänzt und konkretisiert den bereits durch das ZGB gewährleisteten Persönlichkeitsschutz (vgl. Art. 1 DSG und u.a. BGE 142 III 263, E. 2.2.1; BGE 138 II 346, E. 8 und 10.1). Zwischen Art. 28 ZGB und den dem Schutz der Persönlichkeit dienenden Bestimmungen des DSG besteht Alternativität (MEILI ANDREAS, in: Geiser Thomas/Fountoulakis Christiana [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, Art. 1–456 ZGB, 7. Aufl., Basel 2022, Art. 28 ZGB N 10, mit Verweis auf BGE 127 III 481, E. 3a). In seinem Geltungsbereich kann das Datenschutzgesetz als *lex specialis* im Verhältnis zum allgemeinen Schutz der Persönlichkeit durch das Zivilgesetzbuch gesehen werden, zumal es einen spezifischeren Anwendungsbereich abdeckt.

#### **E. 4.3**

Im Einklang mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass die Aufzeichnung von Bildern durch eine Kamera, die es erlauben, bestimmte Personen zu identifizieren, offenkundig in den Anwendungsbereich des Datenschutzgesetzes fallen (ausdrücklich BGE 142 III 263, E. 2.2.1). Damit ist das DSG im vorliegenden Fall – spätestens sobald sich die streitgegenständliche Überwachungskamera in Betrieb befindet – grundsätzlich anwendbar. Dies wird denn

- 20 - auch von keiner Seite bestritten. Da das DSG den Schutz der Persönlichkeit durch Art. 28 ZGB konkretisiert und in Anbetracht dessen, dass die Kläger insbesondere Verletzungen des Datenschutzgesetzes rügen (vgl. insb. act. 17 Rz. 9 ff.), ist vorrangig zu prüfen, ob die Installation und der Betrieb einer Überwachungskamera in der Tiefgarage in Einklang mit dem Datenschutzgesetz steht.

#### **E. 4.4**

Das Datenschutzgesetz bezweckt (unter anderem) den Schutz der Persönlichkeit von natürlichen Personen (vgl. Art. 1 DSG) und damit das Recht am eigenen Bild. Es regelt sodann die Bearbeitung von Personendaten natürlicher Personen durch private Personen (Art. 2 Abs. 1 lit. a DSG). Der Begriff "Bearbeitung" umfasst jeden Umgang mit Personendaten, unabhängig von den angewandten Mitteln und Verfahren, so etwa das Beschaffen, Speichern und Löschen von Daten (Art. 5 lit. d DSG). Personendaten sind alle Angaben, die sich auf eine bestimmte oder bestimmbare natürliche Person beziehen (Art. 5 lit. a DSG). Dazu zählen auch Bilder, unabhängig von der Beschaffenheit des Datenträgers. Weiter schreibt das DSG vor, dass Personendaten rechtmässig bearbeitet werden müssen (Art. 6 Abs. 1 DSG) und deren Bearbeitung nach Treu und Glauben erfolgen sowie verhältnismässig sein (Art. 6 Abs. 2 DSG). Vorliegend ist sodann ein besonderes Augenmerk auf die Bestimmungen zur Datenbearbeitung durch Private zu richten (Art. 30 ff. DSG), zumal die durch die Überwachungskamera angefertigten Dateien im Auftrag von Privaten erstellt und auf die eine oder andere Weise von Privaten gegebenenfalls angesehen und weiterverwendet werden würden. Die Bearbeitung von Bild- und/oder Videodaten durch Private darf keine widerrechtliche Persönlichkeitsverletzung der betroffenen Person hervorrufen (Art. 30 Abs. 1 DSG). Eine Persönlichkeitsverletzung erweist sich als widerrechtlich, wenn sie nicht durch Einwilligung der betroffenen Person, durch ein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse oder durch das Gesetz gerechtfertigt ist (Art. 31 Abs. 1 DSG). 4.5.1. Kameraaufnahmen, auf denen die Kläger zu identifizieren wären, und deren allfällige Weiterverwendung stellen zweifelsohne einen Eingriff in die Persönlichkeitsrechte der Kläger dar (Recht am eigenen Bild). Dies wird von den Beklagten denn auch nicht bestritten (vgl. act. 11, act. 19 und Prot. S. 11 f.). Daher ist im Fol-

- 21 - genden zu prüfen, ob sich dieser Eingriff rechtfertigen lässt (vgl. Art. 30 Abs. 1 DSG). 4.5.2. Es ist offenkundig, dass die Kläger ihre Einwilligung in die Bearbeitung ihrer Personendaten im Zusammenhang mit der Überwachungskamera nicht erteilt haben (vgl. insb. act. 5/2 und act. 17 Rz. 13). Von einer (konkludenten) Einwilligung kann damit nicht ausgegangen werden. Ebenso wenig ist ein öffentliches Interesse ersichtlich, das die Installation und den Betrieb einer Überwachungskamera rechtfertigen würde, zumal diese in einer privaten Tiefgarage installiert werden soll, zu der die Öffentlichkeit keinen Zutritt hat. Solches wird denn auch nicht geltend gemacht. Im Übrigen ist auch keine ausdrückliche gesetzliche Grundlage ersichtlich, aus der die Pflicht zur Duldung der Installation und des Betriebs der Kamera durch die Kläger abgeleitet werden könnte. Damit bleibt zu prüfen, ob ein überwiegendes privates Interesse den Eingriff in die Persönlichkeitsrechte der Kläger zu rechtfertigen vermag. 4.5.3. Die Beklagten begründen ihren Wunsch zur Installation einer Überwachungskamera in der Tiefgarage zusammengefasst und im Wesentlichen damit, dass es in den letzten Jahren in der Tiefgarage zu zahlreichen ungeklärten Vorkommnissen mit unbekannter Täterschaft gekommen sei (act. 11 Rz. 6 und 18 f.). In diesem Zusammenhang werden die folgenden Vorfälle angeführt: Im Sommer 2018 sei bei den Beklagten 6 und 7 ein Fahrrad entwendet worden (act. 11 Rz. 7). Am 4. Oktober 2020 seien auf dem Parkplatz der Beklagten 8 und 9 die Velohaken mutwillig aus der Wand gerissen worden (act. 11 Rz. 8; act. 13/5-7). Im Dezember 2021/Januar 2022 seien Schutzmasken in den Auspuff des Motorrads des Beklagten 4 gestopft worden (act. 11 Rz. 9; act. 13/8). Im Januar und September 2022 hätten die Beklagten 6 und 7 festgestellt, dass am Hinterrad ihres Autos eine Schraube eingedreht worden

- 22 - sei, wobei davon ausgegangen werden müsse, dass dies in der Tiefgarage geschehen sei (act. 19 Rz. 8; act. 20/17-18). Unzählige Male seien Abfallsäcke bei den Beklagten 3 und 4 aufgeschnitten und mit stinkender und klebriger brauner Flüssigkeit versetzt worden (act. 11 Rz. 10; act. 13/9). Am 3. Oktober 2022 sei ein grosser Kaugummi in die Federung des Motorrads des Beklagten 4 geklebt worden (act. 11 Rz. 11; act. 13/11). Am 18. August 2023 habe die Mieterin der Beklagten 5 festgestellt, dass an ihrer Velopumpe das Ventil abgeschnitten worden sei (act. 19 Rz. 10; Prot. S. 8). Am 27. und 28. August 2023 sei der Roller des Mieters der Beklagten 5 mehrfach vor den Kellertüreingang der Beklagten 3 und 4 gestellt worden (act. 11 Rz. 16; act. 13/14). Ende Oktober 2023 sei der Ölauffangbehälter unter dem Motorrad des Beklagten 4 verschoben worden, sodass Öl auf den Garagenboden getropft sei. Der Karton, der provisorisch unter das Motorrad gelegt worden sei, sei alsbald im Gebüsch auf der Liegenschaft der Beklagten 3 und 4 vorgefunden worden (act. 11 Rz. 17; act. 13/15). Am 9. April 2024 sei beim linken Hinterreifen des Autos der Mieterin der Beklagten 5 Luft abgelassen worden (act. 19 Rz. 9). Im Herbst 2024 seien zahlreiche Male bei der Kellertüre der Beklagten 3 und 4 deponierte Abfallsäcke entwendet, versteckt oder auf den Parkplatz der Beklagten 3 und 4 geworfen worden (act. 19 Rz. 12; act. 20/19-21; Prot. S. 9). Am 5. Dezember 2024 habe die Beklagte 1 den Reinigungsplan der Tiefgarage zusammen mit der anonymen Notiz "Mach auch Du C'. \_\_\_\_\_ Dein Putz-Job!" vor ihrer Eingangstüre in die Tiefgarage und später unter

- 23 - dem Scheibenwischer ihres Autos vorgefunden (act. 19 Rz. 13; act. 20/22-24). Im Dezember 2024 habe der Kläger 2 einen Behälter mit Styroporabfall vor dem Garageneingang der Beklagten 3 und 4 deponiert (act. 19 Rz. 14; act. 20/25-26). Am 19. März 2025 sei festgestellt worden, dass beim Auto der Beklagten 1 das Kabel für die Kontrollleuchte der Bremse durchgetrennt worden sei, wobei nur eine menschliche Manipulation als Ursache infrage komme (act. 22; act. 25/28-29). Insgesamt vermittelten diese Zwischenfälle den Beklagten ein Gefühl der Unsicherheit. Zudem sei es bei den Beklagten 1 und 2 sowie in der Nachbarschaft verschiedentlich zu Einbrüchen gekommen, was sich ebenfalls negativ auf das Sicherheitsgefühl der Beklagten auswirke. Die Installation einer Überwachungskamera würde weiteren derartigen Vorkommnissen vorbeugen und bei deren Aufklärung helfen, sollte es zukünftig zu weiteren Vorfällen kommen (vgl. act. 11 Rz. 18 f. und act. 19 Rz. 15 ff.; Prot. S. 11 f. und 20). 4.5.4. Die Kläger stellen infrage, dass sich die oben genannten Vorfälle so zugetragen haben, wie von den Beklagten dargestellt. Zusammengefasst bringen sie vor, dass die Umstände unsubstantiiert geblieben seien und sich die Vorkommnisse auch anders zugetragen haben könnten. Namentlich seien die Ursachen dafür ausserhalb der Tiefgarage zu suchen (act. 17 Rz. 17 ff.). Überdies streichen die Kläger hervor, dass es sich bei den vorgenannten Vorkommnissen um blosser Bagatellen handle. Diese würden nicht genügen, um den Eingriff in die Persönlichkeit der Kläger zu rechtfertigen (act. 17 Rz. 13 und 17). 4.5.5. Vorliegend kann darauf verzichtet werden, diese Vorkommnisse eingehend zu untersuchen. Die Kläger bestreiten nämlich nicht grundsätzlich, dass es zu den oben erwähnten Vorfällen gekommen ist, sondern bezeichnen diese insgesamt als "Bagatellen" (act. 17 Rz. 13 und 17) oder "nichtige Ereignisse" (act. 17 Rz. 17). Die Kläger bestreiten vielmehr die Intensität dieser Vorkommnisse. Diese

- 24 - würden nicht genügen, um einen Eingriff in ihre Persönlichkeitsrechte zu rechtfertigen (act. 17 Rz. 13 f.). Dazu ist Folgendes anzumerken: Wenn Abfallsäcke oder eine

Ölwanne verschoben werden, mag dies im Einzelfall tatsächlich als Bagatelle zu qualifizieren sein. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass einige der vorgenannten Vorfälle zu ernsthaften Schädigungen hätten führen können, beispielsweise bei einer Beeinträchtigung der Betriebssicherheit von Autos oder Motorrädern. In solchen Fällen kann kaum noch von "nichtigen Ereignissen" die Rede sein. Hinzu kommt, dass es sich eben nicht um isolierte Einzelfälle handelte. Aus der vorstehenden Auflistung geht hervor, dass es in den letzten Jahren regelmässig zu unerklärlichen Vorfällen in der Tiefgarage gekommen ist. Diese haben zu materiellen Schäden geführt und dementsprechend einen zeitlichen Aufwand und finanzielle Folgen für die Betroffenen gezeitigt. Vor diesem Hintergrund ist es ohne Weiteres nachvollziehbar, dass sich die Beklagten mit Blick auf die Gesamtheit der Vorkommnisse in ihrem Sicherheitsempfinden beeinträchtigt fühlen. Die Beklagten bringen überdies vor, dass es bei den Beklagten 1 und 2, 6 und 7 sowie in der Nachbarschaft zu mehreren Einbrüchen gekommen sei (act. 19 Rz. 15 ff.; Prot. S. 9). Die Kläger bestreiten die Einbrüche mit Nichtwissen (Prot. S. 22). Hierzu ist anzumerken, dass es als gerichtsnotorisch zu gelten hat, dass es in Ein- und Mehrfamilienhausquartieren regelmässig zu Einbrüchen und Einbruchversuchen kommt. Die Furcht der Beklagten vor Einbrüchen erscheint damit als begründet. Ebenso gilt als gerichtsnotorisch, dass es bei abgestellten und nicht abgeschlossenen Fahrzeugen zu (versuchten) Einschleichenstehlen oder Versuchen kommen kann. Dies kann auch Autos in einer Tiefgarage betreffen. In Anbetracht dieser Elemente steht für das Gericht fest, dass die Beklagten in ihrem Sicherheitsempfinden in Bezug auf vergangene und mögliche zukünftige Vorfälle in der Tiefgarage erheblich beeinträchtigt sind. Vor diesem Hintergrund besteht ein klares (privates) Interesse der Beklagten an der Installation einer Überwachungskamera, um dem beeinträchtigten Sicherheitsempfinden entgegen zu wirken. 4.5.6. Nach dem Gesagten besteht ein gewichtiges Interesse der Beklagten an der Installation einer Überwachungskamera. Insbesondere die Manipulationen an der Funktionstüchtigkeit von Fahrzeugen haben das Potenzial, zu körperlichen Schäden bei den Beklagten oder Dritten zu führen. Demgegenüber würden von den

- 25 - Klägern "nur" Bilder und/oder Videos aufgenommen; mithin hätten sie durch die Überwachungskamera sicherlich keine körperlichen Schädigungen zu befürchten. Daher stellt das Interesse der Beklagten an der Installation einer Überwachungskamera ein überwiegendes privates Interesse i.S.v. Art. 31 Abs. 1 DSGVO dar, das eine Persönlichkeitsverletzung der Kläger grundsätzlich zu rechtfertigen vermag. 4.6.1. Freilich genügt ein überwiegendes privates Interesse nicht, um jegliche Bearbeitung von Personendaten zu rechtfertigen. Vielmehr muss jede Datenbearbeitung dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit entsprechen (Art. 6 Abs. 2 DSGVO). Deshalb ist die Installation und der Betrieb einer Überwachungskamera in der Tiefgarage nachfolgend unter dem Blickwinkel der Verhältnismässigkeit zu prüfen. Mithin ist zu untersuchen, ob die Installation einer Überwachungskamera geeignet und notwendig ist, um dem Sicherheitsbedürfnis der Beklagten zu entsprechen, oder ob dies auch mit mildereren Massnahmen erreicht werden könnte. 4.6.2. Die Beklagten erachten die Installation und den Betrieb einer Überwachungskamera in der Tiefgarage ohne Weiteres als verhältnismässig, um möglichen weiteren Vorfällen vorzubeugen bzw. um solche aufzuklären. Sie bringen namentlich vor, dass keine mildereren Massnahmen ersichtlich seien, um dasselbe Ziel zu erreichen (Prot. S. 11). 4.6.3. Die Kläger bestreiten die Verhältnismässigkeit der Kamerainstallation. So seien beim Zugang zur Tiefgarage von der P.\_\_\_\_-strasse aus die Tür und der Bewegungsmelder repariert worden. Zudem sei das Garagentor mit einer automatischen

Schliessanlage ausgestattet worden. Seit Umsetzung dieser Massnahmen im Dezember 2023 sei es zu keinen weiteren Vorfällen in der Tiefgarage mehr gekommen. Dies zeige, dass die umgesetzten Massnahmen genügen würden und die (zusätzliche) Installation einer Kamera nicht notwendig sei (act. 17 Rz. 11 f. und 31). 4.6.4. Zur Eignung einer Überwachungskamera, um den Bedürfnissen der Beklagten zu entsprechen, ist Folgendes festzuhalten: Eine sichtbar montierte Überwachungskamera ist grundsätzlich geeignet, um Vandalen, Diebe und Einbrecher von ihren Taten abzuhalten (so BGE 142 III 263, E. 2.1; ähnlich auch

- 26 - BGE 133 I 77, E. 5 f.). So verhält es sich auch im vorliegenden Fall. Eine Überwachungskamera in der Tiefgarage kann sowohl präventiv wirken als auch bei der Aufklärung von ansonsten unbeobachteten Vorfällen helfen (vgl. act. 11 Rz. 49). Dass sich in der Vergangenheit mehrere ungeklärte Vorfälle zugetragen haben, gilt als erstellt. Vorliegend bestätigte denn auch die Kantonspolizei Zürich nach einer Besichtigung der Tiefgarage, dass eine Überwachungskamera eine geeignete Massnahme darstellen würde (act. 5/13). Damit ist die Installation einer Überwachungskamera in casu ohne Weiteres als geeignete Massnahme zu betrachten. Die Kläger bestreiten nicht die grundsätzliche Eignung, sondern vielmehr die Notwendigkeit einer Kamera. Darauf ist sogleich einzugehen. 4.6.5. Die Kläger führen aus, dass der Hintereingang und die Tür beim Hauptingang der Tiefgarage längere Zeit defekt gewesen bzw. offen gestanden seien. Ebenso habe das Garagentor nicht mehr einwandfrei funktioniert und sei des Öfteren offen gestanden. Im Dezember 2023 sei eine automatische Schliessanlage installiert worden. Danach sei es zu keinen Vorfällen in der Tiefgarage mehr gekommen. Damit spreche nichts mehr für die Installation einer Überwachungskamera, zumal es mildere Mittel gebe, um dasselbe Ziel zu erreichen, die auch bereits gewirkt hätten (act. 17 Rz. 31). 4.6.6. Diesen klägerischen Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Wie aus der Auflistung ungeklärter Vorkommnisse in Zusammenhang mit der Tiefgarage (E. IV./4.5.3.) erhellt, endeten diese Vorfälle keineswegs im Dezember 2023. Vielmehr ist es auch nach der Automatisierung des Garagentors zu erwähnenswerten Zwischenfällen gekommen. Diese weiteren Vorfälle wurden von den Klägern nicht grundsätzlich bestritten, weshalb auch diese als erstellt zu gelten haben. Somit ist nicht ersichtlich, inwiefern die Automatisierung des Garagentors an sich bereits die erhoffte Wirkung gezeigt haben soll. Zudem machen die Beklagten geltend, dass der Zugang nur mit einem Schlüssel möglich sei und daher als Urheber der hier interessierenden Vorfälle auch eine Person, die über einen Schlüssel zur Tiefgarage verfüge, infrage komme. Dies habe auch für den Hintereingang gegolten, zumal dieser nicht defekt gewesen sei, sondern bloss die Scharniere verrostet gewesen seien (Prot. S. 16 und 22). Diese Vorbringen sind in ihrem Kerngehalt unbe-

- 27 - stritten geblieben (vgl. act. 17 Rz. 58; Prot. S. 22 f.), weshalb davon auszugehen ist, dass die Tiefgarage grundsätzlich nur mit einem Schlüssel zugänglich ist. Kommt als Urheber der fraglichen Vorkommnisse ausdrücklich (auch) eine Person infrage, die über einen Schlüssel zur Tiefgarage verfügt, erweist sich der Austausch der Schlösser und/oder der Einbau einer automatischen Schliessanlage offenkundig als ungeeignet und ungenügend, um den Zutritt des Urhebers zur Tiefgarage dauerhaft zu verhindern. 4.6.7. Es ist sodann nicht ersichtlich, welche mildere Massnahme ebenfalls dazu führen könnte, die hier interessierenden Vorfälle aufzuklären und weiteren solchen Zwischenfällen in der Tiefgarage vorzubeugen. Die Kläger beschränken sich darauf, als mildere Massnahme auf die Reparatur von Zugängen zur Tiefgarage bzw. dem Einbau einer automatischen

Schliessanlage zu verweisen (act. 17 Rz. 11 f. und 31). Wie soeben aufgezeigt, erweisen sich diese Massnahmen als ungeeignet, weshalb nicht weiter darauf einzugehen ist. Andere Massnahmen, die weniger stark in die Persönlichkeitsrechte der Kläger eingreifen, aber gleichwohl der Aufklärung und Prävention dienen, sind im vorliegenden Kontext nicht zu erkennen. 4.6.8. Daran ändert auch nichts, wenn die Kläger vorbringen, dass sie sich durch die Überwachungskamera andauernd filmen lassen müssten und ständig überwacht und beobachtet würden (act. 1 Rz. 21; act. 17 Rz. 30 und 48; vgl. auch act. 5/2). Ebenso wenig verfährt das klägerische Vorbringen, dass die gespeicherten Aufnahmen zweckentfremdet oder gar missbraucht werden könnten (act. 1 Rz. 21). Es ist nämlich festzuhalten, dass die genauen Modalitäten des Einsatzes der Überwachungskamera noch gar nicht feststehen und auch nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bilden. Anlässlich der Hauptverhandlung vom 21. Januar 2025 machten die Beklagten nähere Angaben zu den geplanten Modalitäten des Betriebs der Überwachungskamera. So seien zwei Kameras geplant, deren aufgezeichnete Daten während rund drei Wochen gespeichert und anschliessend automatisch gelöscht und überschrieben würden. Die Daten würden in einem separaten Kasten gespeichert, zu dem nur zwei Personen gemeinsam Zugang hätten. Die konkrete Umsetzung sei noch nicht geplant worden. Die Beklagten gaben

- 28 - auch an, dass sie bereit seien, aus Datenschutzüberlegungen gewisse Bereiche, wie den Parkplatz der Kläger, zu schwärzen, sodass diese auf den Aufnahmen nicht erkenntlich seien (Prot. S. 19 f.). Die Kläger haben sich zu diesen Vorbringen nicht geäussert (vgl. Prot. S. 22 f.). Es ist jedenfalls nicht ersichtlich, inwiefern diese Eckwerte des zukünftigen Betriebs etwas an den vorstehenden Erwägungen betreffend Verhältnismässigkeit ändern sollten. Damit erübrigen sich Weiterungen dazu. 4.6.9. Mit Blick auf das Gesagte ist festzuhalten, dass der Eingriff in die Persönlichkeitsrechte der Kläger durch die Installation und den Betrieb einer Überwachungskamera in der Tiefgarage als verhältnismässig zu qualifizieren ist. Die damit einhergehende Bearbeitung von Personendaten respektiert den Grundsatz der Verhältnismässigkeit i.S.v. Art. 6 Abs. 2 DSGVO.

#### **E. 4.7**

Zusammenfassend ist angesichts der vorstehenden Erwägungen festzuhalten, dass der Eingriff in die Persönlichkeitsrechte durch die Installation und den Betrieb einer Überwachungskamera in der Tiefgarage nicht widerrechtlich ist, da er durch ein überwiegendes privates Interesse gerechtfertigt ist. Ebenso wenig erweist sich der Eingriff als unverhältnismässig. Die entsprechenden Vorbringen der Kläger sind nicht zu hören.

#### **E. 4.8**

Im Übrigen würde sich an diesem Ergebnis auch nichts ändern, wenn die Installation und der Betrieb einer Überwachungskamera unter dem Gesichtspunkt von Art. 28 ZGB geprüft würde. Der Eingriff in die Persönlichkeitsrechte der Kläger würde sich auch im Lichte dieser Bestimmung als durch ein überwiegendes privates Interesse gerechtfertigt und als verhältnismässig erweisen.

#### **E. 4.9**

Insgesamt haben die Kläger damit den Eingriff in ihre Persönlichkeitsrechte durch die Installation und den Betrieb einer Überwachungskamera zu dulden. Das Anbringen und der Betrieb der fraglichen Kamera erweisen sich als zulässig. Damit besteht für das klägerische Begehren, die Erstellung und den Betrieb einer oder mehrerer Überwachungskameras in der Tiefgarage unter Strafandrohung zu verbieten, kein Raum.

Es ist folglich abzuweisen.

- 29 -

## **E. 5**

Fazit Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Kläger mit keinem ihrer Begehren durchzudringen vermögen. Weder ist der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 11. Juli 2023 betreffend Installation und Betrieb einer Überwachungskamera in besagter Tiefgarage für ungültig zu erklären und aufzuheben, noch besteht ein Grund, um den Beklagten zu verbieten, eine solche Überwachungskamera zu erstellen und zu betreiben. Die Klage ist daher vollumfänglich abzuweisen. V. Kosten- und Entschädigungsfolgen 1. Die Gerichtskosten werden im Zivilprozess aufgrund des Streitwerts, des Zeitaufwands des Gerichts und der Schwierigkeit des Falls festgesetzt (Art. 96 ZPO i.V.m. § 2 Abs. 1 lit. a, c und d GebV OG). In Anbetracht des Streitwerts von Fr. 4'651.75, des zeitlichen Aufwands des Gerichts und der nicht sehr hohen Komplexität des Falls ist die Entscheidegebühr auf Fr. 1'000.– festzusetzen (§ 4 GebV OG). 2. Die Prozesskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Vorliegend unterliegen die Kläger vollumfänglich. Die Entscheidegebühr ist daher den Klägern aufzuerlegen. Sie wird aus dem von den Klägern geleisteten Vorschuss für die Gerichtskosten von Fr. 1'000.– bezogen. 3. Die Kosten des Schlichtungsverfahrens wurden auf Fr. 350.– festgesetzt, den Klägern auferlegt und mit dem von ihnen geleisteten Vorschuss verrechnet (act. 3). Da nach dem Schlichtungsverfahren eine Klage eingereicht wurde, sind diese Kosten zur Hauptsache zu schlagen (Art. 207 Abs. 2 ZPO). Die Kosten für das Schlichtungsverfahren wurden bereits von den in der Hauptsache unterliegenden Klägern bezogen. Deshalb bedarf es im gerichtlichen Verfahren keiner besonderen Regelung (mehr) für die Kosten des Schlichtungsverfahrens. 4. Die unterliegende Partei hat der obsiegenden Partei bei entsprechendem Antrag eine Parteientschädigung zu entrichten (vgl. Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 95 Abs. 3 ZPO). Die Beklagten sind anwaltlich vertreten und haben den Antrag auf Parteientschädigung gestellt (act. 11). Die Parteientschädigung richtet sich

- 30 - demnach nach der Anwaltsgebührenverordnung des Obergerichts (AnwGebV). In Anbetracht des Streitwertes von Fr. 4'651.75 und der Vertretung mehrerer Personen auf der Beklagtenseite ist die Parteientschädigung in Anwendung von § 2, § 4, § 8 und § 11 AnwGebV auf Fr. 1'800.– (inkl. Auslagen und 8.1 % MWST) festzusetzen. Die Kläger sind folglich unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag zu verpflichten, den Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 1'800.– (inkl. Auslagen und 8.1 % MWST) zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 95 Abs. 3 lit. b ZPO). VI. Rechtsmittel Gegen diesen Entscheid mit einem Streitwert von weniger als Fr. 10'000.– ist das Rechtsmittel der Beschwerde gegeben (Art. 319 lit. a ZPO i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO e contrario). Der Kostenentscheid ist selbständig ebenfalls mit Beschwerde anfechtbar (Art. 110 i.V.m. Art. 319 lit. b Ziff. 1 ZPO). Es wird erkannt:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.