



«Bohlgutsch», Wohnungen an einzigartiger Lage in Zug. Verkauf durch die Wüst und Wüst AG, Bewirtschaftung durch die Intercity Verwaltungs-AG.

## «Liebe Eigentümer...»

2 / 2018 – Newsletter für Bewirtschaftungskunden

Im Gespräch mit Prof. Dr. Donato Scognamiglio: Das Zinsumfeld im Wandel > Seite 2

Recht: Dürfen Drohnen abgeschossen werden? > Seite 5

«Es braucht neue Ladenkonzepte» > Seite 8

Projekt Bohlgutsch in Zug > Seite 10

Über die Schulter geschaut: Eveline Schwab und Jaqueline Berger > Seite 13

Aus der Intercity-Gruppe > Seite 16



**Michael Wildhaber** MRICS  
CEO Intercity Verwaltungs-AG  
T +41 44 388 58 65  
michael.wildhaber@intercity.ch

**Steht die Zinswende unmittelbar bevor?** Vieles deutet darauf hin, auch wenn Zeitpunkt und Ausmass einer Zinserhöhung schwer abzuschätzen sind. So oder so müssen sich Investoren, Eigentümer und Bewirtschafter auf einen Anstieg der Hypothekarzinsen einstellen. «Es wird zu einer Bereinigung des Immobilienmarktes kommen», sagt auch Prof. Dr. Donato Scognamiglio, CEO und Mitinhaber des Informations- und Ausbildungszentrums für Immobilien (IAZI) in Zürich. Im Gespräch mit einem der führenden Schweizer Hypothekar-Experten zeigte sich: Eine professionelle Bewirtschaftung von Liegenschaften wird bei steigenden Zinsen wichtiger denn je.

**Die Intercity Verwaltungs-AG kann diese Professionalität bieten.** Das beweist sie zum Beispiel beim Projekt Bohlgutsch in Zug: eine exklusive und aussergewöhnliche Wohnanlage samt Guesthouse und Boardroom. Von der Intercity-Tochter Wüst und Wüst erfolgreich mitgestaltet und vermarktet, von der Intercity Verwaltungs-AG bewirtschaftet: Das Bohlgutsch ist ein Beispiel für die eng verzahnte Zusammenarbeit innerhalb der Intercity-Gruppe.

**Neue Konzepte erfordern Kreativität – auch im Retailbereich.** In Zeiten von Amazon & Co. sind neue Ladenkonzepte dringend nötig, wie Milan Prenosil im letzten Herbst am SPGIntercityTALK erklärte. Als VR-Präsident der Confiserie Sprüngli AG und Präsident der City Vereinigung Zürich weiss Milan Prenosil, wie der Detailhandel der wachsenden Online-Konkurrenz beikommen kann und was dies für Eigentümer bedeutet.

**Die volle Übersicht über offene Rechnungen haben unsere zwei Inkasso-Fachfrauen Eveline Schwab und Jacqueline Berger.** Sie sind dafür verantwortlich, dass ausstehende Mieten bezahlt werden – eine Aufgabe, die viel Fingerspitzengefühl und das richtige Mass an Durchsetzungsvermögen erfordert.

Michael Wildhaber

# Dürfen Drohnen abgeschossen werden?



## Dr. Boris Grell

(\*1973) Boris Grell ist selbstständiger Rechtsanwalt in Zürich sowie Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht (2012). Nach dem Lizentiat (1997) und dem Doktorat (1998) an der Universität Zürich, war er Auditor am Bezirksgericht Zürich (1999) und anschliessend Substitut bei der Anwaltskanzlei Niederer Kraft & Frey (2000). Nach der Vorbereitung (2001) bestand Boris Grell die Rechtsanwaltsprüfungen und arbeitet seit 2002 als Rechtsanwalt. Zusätzlich bildete er sich weiter mit einem LL.M. an der Boston University (2004) und einem CAS-Studium an der Universität St. Gallen «Prozessführung – Civil Litigation» (2015). Boris Grell ist zudem Dozent an der SVIT Swiss Real Estate School sowie an der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich, gibt Seminare und publiziert regelmässig zu immobilienrechtlichen Themen. Weitere Informationen unter [www.grell-law.ch](http://www.grell-law.ch)

**Am frühsummerlichen Himmel zeigen sich seit geraumer Zeit leider immer weniger Insektenarten, dafür aber umso mehr Flugobjekte ganz anderer Art: Drohnen. Und damit sind nicht die männlichen Exemplare von Honigbiene, Hummel, Wespe oder Hornisse gemeint, sondern die unbemannten Flugkörper, die zunehmend von Militär und Polizei sowie von Fernsehproduzenten<sup>1</sup> eingesetzt werden – und sich auch bei Privatpersonen einer fast schon inflationären Beliebtheit erfreuen.<sup>2</sup>**

Wie so oft ist der Umgang mit Drohnen des einen Freud des andern Leid, zumal derzeit den privaten Hobbypiloten – aber auch den von diesen Ausflügen Betroffenen – die Rechtslage sowie die Grenzen rund um den Einsatz solcher Drohnen nicht klar sind. Besonders ausgeprägt zeigen sich die gegenteiligen Interessen im nachbarschaftlichen Verhältnis, wo der eine Nachbar – gewollt oder ungewollt – sich mit seiner Drohne Einblick auf das nachbarliche Grundstück und dessen Bewohner verschafft oder sich die Drohne zeitweilig sogar direkt im Luftraum des Nachbargrundstücks aufhält.

Welche Rechtsgrundlagen und Rechte Dritter gilt es beim Drohneneinsatz zu beachten? Mit welchen Abwehrmassnahmen dürfen insbesondere Grundstückseigentümer oder direkt betrof-

fene Mieter auf unzulässige Drohneneinsätze reagieren? Wo sind die Grenzen, und ab wann würde mit Kanonen auf Spatzen bzw. hier auf Drohnen geschossen?

## Rechtliche Rahmenbedingungen im Allgemeinen

Derzeit ist in der Schweiz der Begriff der Drohne gesetzlich nicht spezifisch geregelt, ganz nach dem Motto: Ich erkenne eine Drohne, wenn ich eine sehe. Vielmehr werden in rechtlicher Hinsicht Drohnen – als unbemannte Luftfahrzeuge<sup>3</sup> – Drachen, Drachenfallschirmen, Fesselballonen, Fallschirmen einfach gleichgesetzt. Ebenso sind in der Schweiz die Hürden zum Erwerb einer Drohne tief: Grundsätzlich ist aktuell keine Bewilligung des BAZL erforderlich für eine Drohne mit einem Gewicht von bis zu 30 kg.<sup>4</sup> Voraussetzung ist allerdings, dass der Drohnenpilot jederzeit Sichtkontakt zu seiner Drohne hat; zudem dürfen keine Drohnen über Menschenansammlungen betrieben werden.<sup>5</sup>

Parallel zu diesen öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen will die Schweizer Flugsicherung Skyguide für den Einsatz ziviler Drohnen ein nationales Luftverkehrsmanagement namens «U-Space» einführen und dabei u. a. ein nationales Registrierungssystem zur Identifizierung ziviler Drohnen einführen.

<sup>1</sup>) Gut in Erinnerung bleibt dem sportbegeisterten Leser der zweite Slalom-Lauf von Madonna di Campiglio, als unmittelbar hinter Marcel Hirscher eine Kamera-Drohne auf die Strecke abstürzte.

<sup>2</sup>) Über 22'000 Drohnen werden derzeit jährlich verkauft. Die Gesamtzahl aller bisher in der Schweiz verkauften Drohnen dürfte bei rund 100'000 Exemplaren liegen; dazu vgl. NZZ vom 18. März 2018, S. 14.

<sup>3</sup>) Dazu vgl. Art. 1 der Verordnung des UVEK über Luftfahrzeuge besonderer Kategorien vom 24. November 1994 (SR 748.941 mit Stand am 12. Oktober 2017), wovon auch reguläre Modellflugzeuge erfasst werden.

<sup>4</sup>) Vgl. dazu Art. 14 Abs. 1 VLK und zu den Einschränkungen für leichtere Drohnen vgl. Art. 15 ff. VLK. Ebenso können die Kantone bei Drohnen von unter 30 kg einschränkende Bestimmungen und Massnahmen zur Verminderung der Umweltbelastung und der Gefährdung von Personen und Sachen auf dem Boden erlassen gemäss Art. 2a Abs. 2 der Luftfahrtverordnung vom 14. November 1973 (SR 748.0 mit Stand am 1. Januar 2018). Soweit ersichtlich – und mit Verweis auf die kantonalzürcherische Verordnung zum Luftfahrtrecht des Bundes (VLB) vom 2. Mai 2012 (LS 748.2) – hat der Kanton Zürich von diesem Recht (noch) keinen Gebrauch gemacht.

<sup>5</sup>) Vgl. dazu auch die Website des BAZL mit den dort verfügbaren PDF-Dokumenten, wie Flyer, FAQ oder der BAZL-Bericht „Zivile Drohnen in der Schweiz – Eine Herausforderung“ vom 17. Februar 2016.

<sup>6</sup>) Dazu vgl. auch NZZ vom 21. März 2018, S. 17, 17. April 2018, S. 1 sowie vom 2. Mai 2018, S. 14.

<sup>7</sup>) Bundesgesetz über den Datenschutz vom 19. Juni 1992 (SR 235.1 mit Stand am 1. Januar 2014). Dabei haben – gemäss dem BAZL-Bericht (dazu vgl. vorne Fn 5, S. 37) die heutigen Vorgaben des Datenschutzes auch für den Betrieb ziviler Drohnen vollumfänglich Geltung. Zum Schutz der Persönlichkeit gelten Art. 28 ff. ZGB sowie in strafrechtlicher Hinsicht Art. 179quater STGB.

Zudem will das BAZL auf das Jahr 2019 oder 2020 Richtlinien erlassen, wonach es eines Zertifikats bedarf, wer – auch als Hobby-Drohnenpilot – eine (zukünftig mit einem Chip bestückte) Drohne fliegen lassen will. Ebenso wird derzeit – und mit Blick auf die parallelen Regelungsbemühungen in der Europäischen Union – auch in der Schweiz erwogen, dass Drohnenpiloten (und allenfalls sogar die Liebhaber von Modellflugzeugen) für den Erhalt einer solchen Lizenz eine Online-Prüfung ablegen müssen.<sup>6</sup>

#### **Zivilrechtliche Abwehrrechte im Speziellen**

Neben den öffentlich-rechtlichen kommen auch zivilrechtliche Bestimmungen und Vorschriften zur Anwendung, die hier v.a. für die Frage der zulässigen Abwehr ungerechtfertigter Eingriffe in das private Umfeld von Interesse sind. Das gilt insbesondere beim Eindringen von zivilen Drohnen auf ein Grundstück bzw. in den darüber liegenden Luftraum, was im Tiefflug regelmässig zu Störungen des Eigentümers oder Mieters führen kann.

Zunächst einmal haben Eigentümer oder Mieter einen Anspruch sowie ein schutzwürdiges Interesse daran, ihr Grundstück bzw. ihre Wohnung mit den allgemeinen Umgebungsflächen u. a. für Ruhe und Erholung nutzen zu können.<sup>7</sup> Ebenso haben Eigentümer und Mieter eines Grundstücks ein Recht auf Selbsthilfe. Allerdings muss sich der unmittelbar Betroffene bei der Abwehr verbotener Eigenmacht eines Dritten jeder nicht gerechtfertigter Gewalt enthalten.<sup>8</sup> Ergänzend kommen zudem auch straf-, daten- sowie Persönlichkeitsschutzrechtliche Bestimmungen zur Anwendung, soweit die fraglichen Drohnen überhaupt Daten erfassen bzw. bearbeiten (z. B. mit eingebauten Kameras) und dadurch der Schutz der Persönlichkeit

und der Grundrechte von Personen in Frage gestellt wird.<sup>9</sup>

#### **Zulässige Abwehrmassnahmen und die Grenzen**

Während Gefängnisse und andere staatliche Einrichtungen sowie Veranstalter von Gipfeltreffen im In- und Ausland sich mit teils mehr originellen als wirkungsvollen sowie mit technisch ausgefeilten Abwehrmethoden aufrüsten<sup>10</sup>, sind die Abwehrmöglichkeiten bei privaten Betroffenen gemeinhin begrenzter: Da kommt dem geneigten Leser verständlicherweise auch der Einsatz des Gartenschlauchs gegen die unliebsamen Lufteindringlinge in den Sinn. Doch ist dies zulässig?

Weder ein Grundstückseigentümer noch ein Mieter muss sich den tiefen Überflug<sup>11</sup> einer Drohne gefallen lassen und ist berechtigt, unliebsame Drohnen einzufangen, die ohne Zustimmung

## «Drohnen dürfen über dem eigenen Grundstück mit dem Gartenschlauch abgefangen werden.»

die Eigentums- bzw. die Besitzverhältnisse der Betroffenen stören.<sup>12</sup> Lässt es die Flughöhe zu, dürfen Drohnen also von Hand, bei luftigeren Höhen aber auch mit dem Gartenschlauch über dem eigenen Grundstück abgefangen werden.<sup>13</sup> Dabei erachtet der Schreiber das Abfangen von Drohnen bis in eine Höhe von bis zu 40 Metern als grundsätzlich unproblematisch bzw. gerechtfertigt.<sup>14</sup>

Dabei gilt es aber stets zu beachten, dass der Eingriff verhältnismässig bleiben muss und die Drohne als fremdes Eigentum dadurch nicht mutwillig oder unnötigerweise zerstört wird. Zudem: Fehlt eine Absicht des (auffindbaren) Störers zur Besitzverletzung, darf sich der Betrof-

<sup>10</sup>) Der Kanton Genf will noch in diesem Jahr die Polizei mit Adlern ausrüsten und hat für deren Einsatz gegen Drohnen angeblich kürzlich zwei Adlerleier gekauft. Die zwei zwischenzeitlich geschlüpften Adlerküken werden nun auf ihren Einsatz vorbereitet. Die niederländische Polizei hat allerdings bereits gemischte Erfahrungen sammeln müssen, weil sich die dort eingesetzten Adler als nicht besonders folgsam erwiesen haben. Dazu und zu anderen, mehr technischen Abwehrdispositiven vgl. NZZ vom 21. März 2018, S. 17.

<sup>11</sup>) Gemäss Art. 667 Abs. 1 ZGB erstreckt sich das Grundeigentum u. a. nach oben auf den Luftraum, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht. Dabei können sich Grundeigentümer wie auch Mieter für ihre Abwehrrechte gleichermassen auf diese Bestimmung berufen.

<sup>12</sup>) Bundesgerichtliche Entscheide zum ungerechtfertigten Überflug von Privatgrundstücken mit Drohnen gibt es derzeit (noch) keine. Die Grundeigentümerinteressen waren jedoch etwa tangiert beim Überflug mit Grossraumflugzeugen über Wohnliegenschaften in einer Höhe von 125 Metern (dazu vgl. BGE 131 II 147) sowie bei der Seilführung einer Luftseilbahn mit einem Bodenabstand von 10 bis 40 Metern über eine bewohnte Liegenschaft (dazu vgl. BGE 71 II 83).

<sup>13</sup>) Demgegenüber ist ein direkter Eingriff über die Grundstücksgrenze hinweg nicht mehr statthaft und vom Nothilferecht gemäss Art. 926 ZGB nicht mehr gedeckt. Diesfalls muss klageweise aus Besitzes- oder Nachbarrecht vorgegangen werden, wobei aber stets eine übermässige Störung vorliegen muss.

<sup>14</sup>) Für die Rechtmässigkeit spielen die konkreten Umstände des Einzelfalls eine entscheidende Rolle, insb. ob die Drohne laut ist oder mit einer Kamera ausgerüstet ist, wobei u. a. deren Zoomfähigkeiten bzw. die Foto- oder Videobildqualitäten entscheidend sind. Vgl. in diesem Zusammenhang auch das Angebot der Dropster GmbH ([www.dropster.ch](http://www.dropster.ch)), das mit einem in die Luft katapultierten Fangnetz Drohnen bis rund 30 Meter vom Himmel pflücken kann (NZZ vom 21. März 2018, S. 17).



fene erst dann seines Notwehrrechts bedienen, wenn vorgängige, gütliche Aufforderungen und Zureden erfolglos bleiben sollten.

Offen ist im Übrigen, ob und inwieweit auch Gäste, Hausgenossen und Familienangehörige des Eigentümers oder Mieters (bzw. dessen allfälliger Untermieter) sich wehren dürfen. Soweit solche Dritten die dem Eigentümer oder Besitzer zustehenden Abwehrrechte für diese ausüben oder solche Dritte selber unmittelbare, tatsäch-

lage zur privatrechtlichen Abwehr von Drohnen, die ohne Zustimmung der Betroffenen in deren Privatsphäre eindringen oder deren Eigentums- und Besitzrechte stören, weitgehend klar.

Allerdings fehlen derzeit noch einschlägige Gerichtsentscheide, insbesondere des Bundesgerichts, unter welchen Voraussetzungen und mit welchen Abwehrmassnahmen betroffene Grundstückseigentümer, aber auch Mieter und weitere Dritte sich gegen das unerlaubte Eindringen von Drohnen in den Luftraum eines von ihnen tatsächlich genutzten Grundstücks oder Grundstücksteils zur Wehr setzen dürfen.

## «Die Rechtslage punkto Drohnen befindet sich momentan im Umbruch.»

liche und willentliche Sachherrschaft innehaben, können auch diese sich gegen Drohnen wehren, die in den Luftraum des betreffenden Grundstücks eindringen.

### Zusammenfassung und Kommentar

Die Rechtslage rund um die Reglementierung des privaten Einsatzes von Drohnen ist momentan im Umbruch. Demgegenüber ist die Rechts-

Jedenfalls ist das Einfangen von Drohnen erlaubt, die ohne Zustimmung des betroffenen Eigentümers oder Besitzers ein privates Grundstück überfliegen und dabei die legitimen Interessen der betroffenen Eigentümer und Besitzer stören. Allerdings ist eine gewisse Zurückhaltung ratsam, und es sollte erst dann von diesem Selbsthilferecht Gebrauch gemacht werden, wenn ein vorgängiges Gespräch mit dem Drohnenpiloten nicht möglich ist bzw. dieser keine Einsicht zeigte. •