

Tipp des Monats September 2014



Videüberwachung in Mietshäusern



In einigen der von uns betreuten Mietanlagen entstehen den Eigentümern immer wieder Schäden durch Vandalismus in Form von willkürlichen Sachbeschädigungen, unverhältnismäßiger Verschmutzung oder durch Graffitisprayer. In den allermeisten Fällen sind die Verursacher nicht zu ermitteln.

Infolgedessen wurde als mögliche Abwehrmaßnahme auch über den Einsatz einer Videoüberwachung diskutiert, entweder örtlich auf die neuralgischen Punkte begrenzt oder auch auf allen Gemeinschaftsflächen. Die Frage ist in solchen Fällen dann immer, ob dies aus datenschutzrechtlichen Gründen zulässig ist oder nicht.

Rechtliche Fragen zur Videoüberwachung

Ich habe ein wenig recherchiert, um genaueres über die rechtlichen Aspekte einer solchen Maßnahme zu erfahren und möchte an dieser Stelle eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse zur Verfügung stellen. Diese sind natürlich weder vollständig noch dürfen sie als rechtlich verbindliche Ratschläge aufgefasst werden.

Die Rechtsprechung ist in dieser Beziehung nicht immer einheitlich und hängt so sehr vom Einzelfall ab, dass der einzig immer gültige Rat bei der Frage, ob eine Videoüberwachung in einem speziellen Einzelfall zulässig ist oder nicht, immer lauten müsste: "holen Sie sich vorher eine verbindliche Auskunft von einem kompetenten Anwalt ein".

Grundsätzlich besteht in solchen Fällen immer der Konflikt zwischen den Interessen der Eigentümer, ihr Hab und Gut zu schützen einerseits, und den Persönlichkeits- und Datenschutzrechten der Hausbewohner/Mieter andererseits. Wie diese gegensätzlichen Interessenlagen gegeneinander abzuwägen sind, hängt in erster Linie vom Einzelfall ab.

Zustimmung der Mieter einholen

Auf der sicheren Seite ist der Vermieter immer dann, wenn es ihm gelingt, die Zustimmung aller Hausbewohner einzuholen. Jedoch sind auch dann noch gewisse Fallstricke zu beachten, z.B. wenn sich der von den installierten Kameras überwachte Bereich auch auf Teile des Nachbargrundstücks erstreckt und dadurch Bewohnern des Nachbarhauses Anlass zur Klage gegeben wird.

Kameraattrappen

Von Interesse dürfte auch sein, dass bereits die Anbringung einer Kameraattrappe mit der Idee, durch den Abschreckungseffekt Vandalismusaktionen zu verhindern ohne eine tatsächliche Videoüberwachung durchzuführen, von verschiedenen Gerichten untersagt worden ist, da bereits der dadurch bei den Bewohnern erzeugte Gedanke, ständig in unmittelbarer Nähe ihres Privatbereiches überwacht zu werden, unzulässig in deren Persönlichkeitsrechte eingreifen würde.

Herzlichst

Lothar Stückl