

Videüberwachung: Sicherheitsmaßnahme und Streitpunkt im Mietverhältnis

„Kameras dürften nicht mehr in Häuser spähen“, „Eine Stadt wird gefilmt“, „Die Späher kehren zurück“ oder „Die Kanzlerin für mehr Videoüberwachung“, so lauten Schlagzeilen aus dem deutschen Blätterwald. Die Videoüberwachung erhitzt seit Jahren die Gemüter. Die Befürworter argumentierten mit dem Sicherheitsempfinden, die Gegner sehen das Persönlichkeitsrecht des Überwachten in Gefahr. Dies gilt sowohl für die Überwachung öffentlicher Plätze wie im privaten Bereich zwischen Vermieter und Mieter.

I. Überblick Videoüberwachung

Die Sicherheit im Wohnbereich hat in den vergangenen Jahren für Mieter und Vermieter an Bedeutung gewonnen. Vandalismus und steigende Kriminalitätsraten bewirken ein verstärktes Interesse am Schutz der Wohnung. Gerade in Hauseingangsbereichen, an unübersichtlichen Punkten wie Tiefgaragen oder Aufzügen haben die Mieter ein gesteigertes Sicherheitsbedürfnis. Immer mehr Wohnungsunternehmen aus dem Bereich des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. installieren Videoüberwachungsanlagen, um die Attraktivität ihrer Wohnungen zu steigern und den Wünschen der Mieter nachzukommen.

Die Videoüberwachung von Hauseingangsbereichen und Grundstücken durch den Vermieter befindet sich rechtlich in einem Spannungsfeld zwischen einer Dienstleistung des Vermieters für seinen Mieter (auch in seinem eigenen „Eigentumsinteresse“) und dem Persönlichkeitsrecht eines jeden, der sich im Überwachungsbereich derartiger Kameras bewegt. „Big Brother“ gegen das Persönlichkeitsrecht.

Die Branche der Sicherheitstechnik hat im Jahr 2005 nach Angaben des Bundesverbandes der Hersteller- und Errichterfirmen von Sicherheitssystemen (BHE) 2,2 Milliarden Euro Umsatz gemacht. Die Summe verteilt sich auf die vier Bereiche Einbruchschutz, Brandschutz, Zutrittskontrolle und Videoüberwachung.

Die Firma S. Siedle und Söhne, Hersteller von Gebäudesystemtechnik, schätzt das Marktvolumen für Videotechnik herstellerübergreifend auf etwa 35 Mio. Euro pro Jahr, die Zahl der in Privathaushalten verbauten Videoanlagen auf rund 35.000 pro Jahr (Bundesbaublatt, 7/8/2003, S. 42).

Die Vereinigte Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft hat bereits Anfang der 1990er-Jahre ein Haus-Informationssystem realisiert. Das Unternehmen installierte in den Hauseingängen und in der Tiefgarage Kameras, die Signale ins hauseigene Fernseh-Kabelnetz einspeisten.

Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, ein kommunales Wohnungsunternehmen, begann im April 1998, kleine Kameras über den Eingangsbereichen ihrer Hochhäuser zu platzieren. Viele andere Unternehmen sind diesen Pionieren der Videoüberwachung gefolgt.

II. Historie

Die optische Überwachung von öffentlichen Straßen und Plätzen hat in Deutschland eine lange Tradition. Bereits 1958 wurde in München eine Verkehrszentrale eingerichtet, an die von stationären Fernsehkameras an über 17 Verkehrsschwerpunkten bewegte Bilder übertragen wurden. 1959 kam zur Überwachung des Straßenverkehrs zur Industriemesse und zur Luftfahrtausstellung in Hannover eine Industriefernsehanlage zum Einsatz. Hannover war 1976 auch die erste deutsche Stadt, die mit 40 stationären, ferngesteuert schwenkbaren Zoomkameras den Dauereinsatz der Videotechnik praktiziert. Überwachungsmaßnahmen richteten sich nicht nur gegen den Autoverkehr, sondern auch gegen Rand- und Problemgruppen.

In den siebziger und achtziger Jahren kam die Kontrolle von Warenhäusern, Bahnhöfen, Bahnsteigen, Rolltreppen, Tunneln, Tankstellen und Banken hinzu. Spitzenreiter in Europa bei der öffentlichen Videoüberwachung ist Großbritannien. Dort sind heute 4,2 Millionen Überwachungskameras installiert, also etwa eine für je 14 Briten (Frankfurter Allgemeine Zeitung, 16. November 2006). 500 Städte in Großbritannien setzen Videokameras ein, teilweise um ganze Straßenzüge zu überwachen (Urbaneye, Working Paper Nr. 15, CCTV in Europe, Final Report, Leon Hempel und Erik Töpfer, August 2004). Die englische Bevölkerung sieht sich dadurch nicht beeinträchtigt, im Gegenteil: Umfragen ergaben, dass 70 bis 90 Prozent der Briten die Videoüberwachung befürworten.

Die Freie und Hansestadt Hamburg beschloss im Juni 2005 eine Novellierung des Polizeirechts. Danach ist die Videoüberwachung an Kriminalitätsbrennpunkten zulässig. Am 29. März 2006 startete Innensenator Udo Nagel offiziell die Videoüberwachung an der Reeperbahn. Dieses war der erste Ort, an dem in Hamburg aufgrund der Gesetzesnovelle eine Videoüberwachung eingerichtet wurde. Von Mai 2004 bis April 2005 hat die Polizei allein auf der Reeperbahn 775 Straftaten gezählt – mehr als in allen anderen Teilen der Hansestadt. Deshalb ist der Bereich um die Reeperbahn der größte Kriminalitätsschwerpunkt in Hamburg. Die Hamburger Hochbahn AG, Betreiber des U-Bahn- und Bussystems in der Hansestadt, überwacht sämtliche 714 U-Bahnwaggons mit insgesamt 1.428 Kameras. Weitere 950 Kameras kontrollieren die U-Bahnsteige in der Stadt. Sämtliche 400 Busse des Unternehmens sind ebenfalls mit einem Videoüberwachungssystem ausgerüstet. Das Unternehmen hat seit 2001 (Start des Programms) einen Rückgang bei der Gewaltkriminalität und bei den Sachbeschädigungen von mehr als 30 Prozent verzeichnet.

Der Freistaat Bayern hat positive Erfahrungen mit der Videoüberwachung von primär kriminalitäts- bzw. gefahrgeneigten Örtlichkeiten mit Videokameras gemacht. In einem Pilotprojekt in Regensburg haben sich seit der Einführung der Videoüberwachung im öffentlichen Raum keine schwerwiegenden Straftaten mehr ereignet. Darüber hinaus ist in den überwachten Bereichen vor allem ein Rückgang der milieubezogenen Kriminalität sozialer Randgruppen zu verzeichnen, ohne dass sich diese Kriminalität in andere Bereiche der Stadt Regensburg verlagert hätte. Für das bayerische Innenministerium steht fest, dass von der Videoüberwachung eine deutliche präventive Wirkung ausgeht.

Nordrhein-Westfalen geht seit dem Sommer 2002 ebenfalls mit einer gezielten polizeilichen Videoüberwachung gegen Kriminalitätsbrennpunkte vor. Dabei handelt es sich primär um Straftatbestände wie Diebstahl, Körperverletzung und Sachbeschädigung. Als erste Stadt in Nordrhein-Westfalen hat Bielefeld die polizeiliche Videoüberwachung erprobt. Der Erfolg ließ sich in Zahlen messen: Schon nach einem Jahr war in Bielefeld die Zahl der erfassten Straftaten von erheblicher Bedeutung um mehr als die Hälfte gesunken. Die Erkenntnisse aus diesem Modellprojekt sollen nun landesweit umgesetzt werden.

In Mecklenburg-Vorpommern startete die Provinzial Versicherungs-AG im November 2001 zusammen mit dem Landeskriminalamt Mecklenburg-Vorpommern ein bundesweit einmaliges Projekt zur Videoabsicherung von Schulgebäuden. Die Videoüberwachung fand ausschließlich nach Schulschluss statt, d.h. meist in den Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden, Feiertagen und während der Ferienzeit. An den Schultoren wurde auf die Überwachung hingewiesen. Die Vandalismusschäden an den drei teilnehmenden Schulen sind stark zurückgegangen.

Sämtliche dieser Projekte, sowohl im zivilen wie auch im öffentlichen Bereich, haben bei den Beteiligten eine Diskussion über die Zulässigkeit dieser Videoüberwachung ausgelöst. Kernpunkte dieser Diskussion waren die Forderung nach öffentlicher bzw. privater Sicherheit einerseits und dem Recht auf uneingeschränkte Persönlichkeit auf der anderen Seite.

III. Rechtslage

Die Videoüberwachung berührt unmittelbar das allgemeine Persönlichkeitsbild jedes Menschen, der sich in den Überwachungsbereich der Videokameras begibt. Einschlägig sind die §§ 28 ff. des Bundesdatenschutzgesetzes, Mediendienste-Staatsvertrag, § 22 des Kunsturhebergesetzes (Recht am eigenen Bild), Art. 2 und 5 des Grundgesetzes (Persönlichkeitsrecht) sowie die §§ 61 ff. des Achten Buches Sozialgesetzbuch (Schutz der Sozialdaten Jugendlicher).

Das allgemeine Persönlichkeitsrecht hat sich in zivilrechtlicher Hinsicht aus den §§ 12, 862, 1004 BGB entwickelt. Es ist aber auch als sonstiges Recht im Sinne von § 823 BGB anerkannt. § 823 Abs. 2 BGB kann dabei durch § 1004 BGB sowie durch das Bundesdatenschutzgesetz als Schutzgesetz ausgefüllt werden. Gegenstand des allgemeinen Persönlichkeitsrechts als absolutes Recht im Sinne von § 823 Abs. 1 BGB ist das Recht auf Achtung und Entfaltung der Persönlichkeit. Dieser Anspruch umfasst auch das Recht, in Ruhe gelassen zu werden (Horst, NZM 2000, S. 937 ff.).

Der Verwaltungsgerichtshof Karlsruhe hat in seinem Urteil vom 10. Oktober 2001 (NZM 2002, S. 135) zur Videoüberwachung öffentlicher Plätze entschieden:

Die Videoüberwachung in der Innenstadt von Mannheim ist rechtmäßig. Gem. § 21 Abs. 3 Polizeigesetz (PolG) können die Ortpolizeibehörden zur Abwehr von Gefahren, durch die die öffentliche Sicherheit bedroht wird, oder zur Beseitigung von Störungen der öffentlichen Sicherheit öffentlich zugängliche Orte offen mittels Bildübertragung beobachten und Bildaufzeichnungen von Personen anfertigen. Das Gericht sah in dieser Formulierung keine Beeinträchtigung des Persönlichkeitsrechts. Soweit bloße Übersichtsaufnahmen in Frage stehen, die eine individuelle Identifizierung nicht ermöglichen, fehlt es bereits an einem Eingriff in das vom Bundesverfassungsgericht entwickelte Recht auf informationelle Selbstbestimmung, da in diesem Stadium noch gar keine Daten über Personen erhoben werden. Die Überwachung öffentlicher Orte diene ausschließlich der Abwehr von Gefahren und Störungen der öffentlichen Sicherheit. Die Stadt Mannheim weist auf Verkehrsschildern deutlich auf die Videoüberwachung von öffentlichen Plätzen hin. Jeder Verkehrsteilnehmer bzw. Fußgänger weiß, dass er in bestimmten Bereichen optisch überwacht werden kann.

Auch bei der privaten Videoüberwachung muss rechtlich gesehen eine Abwägung zwischen dem Persönlichkeitsrecht auf Unversehrtheit der eigenen Person bzw. dem Recht am eigenen Bild und dem Interesse des Wohnungsunternehmens am Schutz seines Eigentums stattfinden. Die vom Verwaltungsgerichtshof Karlsruhe aufgestellten Interpretationsgrundsätze gelten sinngemäß auch im Zivilrecht.

IV. Bundesdatenschutzgesetz

Auf Druck der Datenschutzbeauftragten des Bundes und der Länder kam es im Jahr 2001 zu einer Novelle des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG). Mit Wirkung ab 23. Mai 2001 wurde folgender § 6b BDSG in das Gesetz eingefügt:

„Beobachtung öffentlich zugänglicher Räume mit optisch-elektronischen Einrichtungen

- (1) *Die Beobachtung öffentlich zugänglicher Räume mit optisch-elektronischen Einrichtungen (Video-Überwachung) ist nur zulässig, soweit sie*
 1. *zur Aufgabenerfüllung öffentlicher Stellen,*
 2. *zur Wahrnehmung des Hausrechts oder*
 3. *zur Wahrnehmung berechtigter Interessen für konkret festgelegte Zwecke erforderlich ist und keine Anhaltspunkte bestehen, dass schutzwürdige Interessen der Betroffenen überwiegen.*
- (2) *Der Umstand der Beobachtung und die verantwortliche Stelle sind durch geeignete Maßnahmen erkennbar zu machen.*
- (3) *Die Verarbeitung oder Nutzung von nach Abs. 1 erhobenen Daten ist zulässig, wenn sie zum Erreichen des verfolgten Zwecks erforderlich ist und keine Anhaltspunkte bestehen, dass schutzwürdige Interessen der Betroffenen überwiegen. Für einen anderen Zweck dürfen sie nur verarbeitet oder genutzt werden, soweit dies zur Abwehr von Gefahren für die staatliche und öffentliche Sicherheit sowie zur Verfolgung von Straftaten erforderlich ist.*
- (4) *Werden durch Videoüberwachung erhobene Daten einer bestimmten Person zugeordnet, ist diese über eine Verarbeitung oder Nutzung . . . zu benachrichtigen.*
- (5) *Die Daten sind unverzüglich zu löschen, wenn sie zur Erreichung des Zwecks nicht mehr erforderlich sind oder schutzwürdige Interessen der Betroffenen einer weiteren Speicherung entgegenstehen.“*

Die Vorschrift erfasst nur öffentlich zugängliche Räume. Dazu gehören auch Hauseingangsbereiche. Der in § 6b Abs. 2 BDSG enthaltene Hinweispflicht kann beispielsweise durch einen Aufkleber „Dieser Raum wird videoüberwacht“ nachgekommen werden. Im Übrigen sprechen ins Auge fallende Videoüberwachungsanlagen für sich. Die verantwortliche Stelle ist erkennbar zu machen; hier reicht der Firmenname des Wohnungsunternehmens (Schafflandt/Wildfang, Bundesdatenschutzgesetz, Kommentar, § 6b, RNr. 2 – 4). Obwohl dieser Tatbestand gesetzlich geregelt wurde, befassen sich immer wieder die Berichte der Datenschutzbeauftragten des Bundes bzw. der Länder mit dem Thema Videoüberwachung.

Der Hamburgische Datenschutzbeauftragte gab in seinem „20. Tätigkeitsbericht“, vorgelegt im März 2006, Hinweise zur Videoüberwachung. Dabei handelt es sich um Videoüberwachung an Schulen, an Hochschulen, in Bahnen und Bussen sowie in Umkleidekabinen. Seine grundsätzliche Botschaft: Der zunehmende Einsatz von Videoüberwachungsanlagen darf nicht dazu führen, dass die Persönlichkeitsrechte (der Überwachten) verletzt werden.

Die Datenschutzbeauftragten der Länder legen die Vorschrift des § 6b BDSG zumeist eng aus: Der Hamburgische Datenschutzbeauftragte hat bei einer Stichprobe in einem von einer Genossenschaft betriebenen kleinen Einkaufszentrum mehrere Videokameras moniert. Nach seiner Auffassung kam in dem konkreten Fall eine Prüfung der

Zulässigkeit der Beobachtung, Erhebung und Verarbeitung nur unter dem Gesichtspunkt der Wahrnehmung des Hausrechts (§ 6b Abs. 1 Nr. 2 BDSG) oder der Wahrnehmung berechtigter Interessen für konkret festgelegte Zwecke in Betracht (§ 6b Abs. 1 Nr. 3 BDSG) in Betracht. Eine Beobachtung des Einkaufszentrums wäre nur zulässig, wenn sie geeignet wäre, Straftaten zu verhindern oder aufzuklären und keine schutzwürdigen Interessen entgegenstünden. Im Rahmen der Prüfung hat der Hamburgische Datenschutzbeauftragte das Unternehmen aufgefordert, die einzelnen Straftaten anhand von Aktenzeichen etc. nachzuweisen bzw. einzelne Kameras ganz abzuschalten bzw. den Überwachungswinkel zu verändern.

V. Rechtsprechung

Die Rechtsprechung geht differenziert mit dem Problem um. Es gibt Urteile, die dem Persönlichkeitsrecht des Mieters den Vorrang vor den Eigentumsschutzrechten des Vermieters geben. Andere Gerichte geben dem Schutzrecht des Vermieters den Vorrang. Diese Gerichte betrachten es allgemein als zulässig, wenn das eigene Grundstück videoüberwacht wird und hierbei weder Teile eines öffentlichen, noch eines mit dem Nachbarn gemeinsam benutzten Privatwegs in den Bereich der Kameras geraten.

Zwei Urteile verdeutlichen diese Aussage. Im Fall des Landgerichts Bonn konnten mit der Videoüberwachung Teile des Nachbargrundstücks beobachtet werden, im Fall des Landgerichts Koblenz erfasste die Videokamera nur das eigene Grundstück des Grundstückseigentümers.

LG Bonn, Urteil vom 16. November 2004 (NZM 2005, S. 399)

„Wird eine Videokamera so in einem (Dach-)Fenster angebracht, dass die Möglichkeit besteht, automatisch filmische Aufzeichnungen von sich auf einem Nachbargrundstück bewegend Personen zu machen, begründet der hierdurch erzeugte „Überwachungsdruck“ unabhängig davon, ob tatsächlich Videoaufnahmen gefertigt werden, eine Verletzung des allgemeinen Persönlichkeitsrecht des Nachbarn. Der Nachbar kann daher die Beseitigung der Kamera verlangen“, so das Gericht in seinem Leitsatz.

Das Gericht sieht in der Möglichkeit, dass die Minikamera Personen auf dem Nachbargrundstück identifizieren kann, einen Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Nachbarn. Bereits der Umstand, dass der Nachbar bei einem Aufenthalt im möglichen Aufnahmebereich der Kameras eine Videoaufnahme nicht ausschließen kann, bewirkt, dass er sich in seinem privaten Bereich nicht mehr ungestört und unbeobachtet fühlen und sich aufgrund dessen nicht mehr unbefangen bewegen kann. *„Vorliegend ist aber die Art und Weise der von dem Grundeigentümer gewählten Videoüberwachung weder geeignet, Angriffen in sein Eigentumsrecht vorzubeugen, noch ist sie verhältnismäßig“,* so das Gericht unter anderem in seinen Entscheidungsgründen.

LG Koblenz, Urteil vom 22. März 2006 (NJW-RR 2006, S. 1200)

„Die subjektiv empfundene Beeinträchtigung durch installierte Überwachungskameras, die ausschließlich das Grundstück des Ausstellers erfassen, stellt für den Nachbarn keine Beeinträchtigung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts dar und begründet keinen Unterlassungsanspruch“, so das Gericht in seinem Leitsatz.

In den Entscheidungsgründen führt das Gericht u.a. aus, dass sämtliche am Haus des Verfügungsbeklagten installierten Kameras lediglich das Grundstück des

Verfügungsbeklagten wiedergeben, nicht aber den öffentlichen Weg zwischen den Grundstücken der Parteien oder das Grundstück der Verfügungskläger. Die streitbefangenen Videokameras waren fest montiert und insbesondere nicht elektronisch schwenkbar. Das Gericht hat hier keine allgemeine Persönlichkeitsverletzung im Sinne des § 823 Abs. 1 BGB angenommen. Das Interesse des Verfügungsbeklagten an einer Überwachung seines Grundstücks, nach dem unstreitig zuvor mehrfach Sachbeschädigungen stattgefunden haben, hat der Verfügungskläger hinzunehmen.

Landgericht Berlin, Urteil vom 23. Mai 2005 (WuM 2005, S. 663)

Das Landgericht Berlin hat in seinem Urteil dem Persönlichkeitsrecht des Mieters den Vorrang gegeben. Der Mieter kann die Entfernung einer Videoanlage verlangen, wenn die Gefahr von Eigentumsverletzungen nach Einbau einer funktionstüchtigen Schließanlage nebst Gegensprechanlage mit Videobild maßgeblich gemindert ist. In einem Berliner Mietshaus hatte die Vermieterin 13 Kameras angebracht, im Eingangsbereich, im Treppenhaus und in der Aufzugsanlage. Damit wollte sie das Haus vor Vandalismus schützen, da schon wiederholt Graffiti-Sprayer wegen einer defekten Haustür ins Innere des Hauses gelangt waren und dort ihre Werke hinterlassen hatten. Nachdem eine neue Schließanlage installiert worden war, hatte ein Mieter gegen die Überwachung geklagt. Nach Auffassung des Gerichts muss er es nicht hinnehmen, dass sein Bild an irgendeiner Stelle im Haus ohne seine Einwilligung von einer Kamera eingefangen wird. Darin liegt ein schwerwiegender Eingriff in sein Persönlichkeitsrecht.

Auch die Installationen von Kameraattrappen können zur Beeinträchtigung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts führen, so das Amtsgericht Aachen (NZM 2004, S. 339).

Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 27. Oktober 2004 (NZM 2005, S. 107)

Das Bayerische Oberste Landesgericht hat in seinem Beschluss Kriterien für die Einführung einer Videoüberwachung in einer Wohnanlage nach WEG aufgestellt. Danach verstößt die Einführung einer Videoüberwachung des Hauseingangsbereichs einer Wohnungseigentumsanlage ohne technische Beschränkung dergestalt, dass Besucher nur von den Wohnungen aus identifiziert werden können, die der Videoüberwachungsanlage angeschlossen sind und deren Klingel betätigt wurde, gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung. Im Hinblick auf das Bestimmtheitsgebot von Eigentümerbeschlüssen muss ein Eigentümerbeschluss über die Einführung einer Videoüberwachung des Hauseingangsbereichs einer Wohnungseigentumsanlage klar zum Ausdruck bringen, ob die Videoüberwachung ohne technische Beschränkung darauf installiert werden soll, dass Besucher nur von den Wohnungen aus identifiziert werden können, die dem System angeschlossen sind und deren Klingel betätigt wurde. Außerdem muss der Eigentümerbeschluss die durch § 6 Abs. 2, Abs. 5 BDSG vorgeschriebenen Einschränkungen berücksichtigen. Im Eigentümerbeschluss muss klar zum Ausdruck gebracht werden, was die Eigentümer wollen. Es muss im Eigentümerbeschluss auch festgelegt sein, dass und wie der Umstand der Beobachtung und der verantwortlichen Stellen erkennbar gemacht wird und wie das erforderliche Löschen der Daten geregelt wird. Auch daran fehlte es im Streitfalle.

Amtsgericht Berlin-Mitte, Urteil vom 18. Dezember 2003 (NZM 2004, S. 318)

Die Videoüberwachung von Firmengebäuden hat nach Auffassung des Amtsgerichts Berlin-Mitte ebenfalls Grenzen. Im Streitfalle hatte das Kulturkaufhaus Dussmann in Berlin-Mitte die Bürgersteige rund um sein Geschäft videoüberwacht und dabei drei Straßenzüge abgebildet. Das Gericht sah hier eine Grenze von maximal ein Meter neben der Wand. Darüber hinaus hatte das Unternehmen nur unzureichende Hinweise

auf die Überwachung gegeben, die Bilder zu lang gespeichert und damit in die Persönlichkeitsrechte der Besucher und Passanten eingegriffen.

Kammergericht Berlin, Beschluss vom 26. Juni 2002 (NZM 2002, S. 702)

Das Kammergericht Berlin hat sich in seinem Beschluss mit § 6b BDSG beschäftigt. Darin hat es entschieden, dass die Einführung der Videoüberwachung des Hauseingangsbereichs einer Wohnungseigentumsanlage durch Kleinstkamera im Klingeltableau und Übertragung in das hausinterne Kabelnetz ohne technische Beschränkungen gegen Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstoße. Der angefochtene Eigentümerbeschluss könne vom Gericht nicht auf die von § 6b BDSG vorgeschriebenen Einschränkungen reduziert werden.

Im Streitfall beschlossen die Eigentümer die Übernahme des Fernsehkabelnetzes durch die Gemeinschaft und das Verbot der Anbringung von Parabolantennen am Gemeinschaftseigentum. Des Weiteren wurde beschlossen, dass ohne Mehrkosten eine Kamera in jedem Eingang installiert werde, die jedem Bewohner ermögliche, den Eingangsbereich per Tastendruck vom Fernsehgerät aus einzusehen. Der Beschluss wurde mehrheitlich gefasst.

Das Kammergericht hielt den Teil des Beschlusses, der festlegt, dass in jedem Eingang eine Kamera installiert werden solle, die jedem Bewohner ermögliche, den Eingangsbereich per Tastendruck vom Fernseher aus mit einzusehen, für rechtswidrig, so dass er für ungültig zu erklären war. Das Gericht hat festgestellt, dass der Einbau eines Videoauges im Klingeltableau im einem Durchmesser von 0,5 cm sicherlich keine unzulässige bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG darstelle.

Der Beschluss verstoße jedoch gegen Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung, da die Videoanlage, so wie sie nach dem Eigentümerbeschluss konzipiert war, es technisch ermögliche, dass ein Wohnungseigentümer den Hauseingang über sein Fernsehgerät ständig beobachten könne, Videoaufzeichnungen herstellen und auswerten könne. Durch diesen Beschluss werde daher unzulässig in das Persönlichkeitsrecht der Mitbewohner eingegriffen, die ebenso wie ihre Besucher der ständigen Überwachung ausgeliefert wären, auch wenn nicht die Klingel zu einer bestimmten Wohnung benutzt werde. Von daher verstoße der Eigentümerbeschluss gegen § 6b BDSG und entspreche daher nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Möglichkeit der andauernden Beobachtung durch jeden Bewohner gehe über das hinaus, was zur Wahrnehmung des Hausrechts erforderlich sei und beeinträchtige die Persönlichkeitsrechte der sich im Eingangsbereich aufhaltenden Personen. Der Eigentümerbeschluss lege auch nicht im Einzelnen fest, wann die entsprechenden Daten wieder gelöscht werden, § 6b Abs. 5 BDSG.

OLG Karlsruhe, Urteil vom 8. November 2001 (NJW 2002, S. 2799)

Das OLG Karlsruhe hält in seinem Urteil die verdeckte Videoüberwachung ebenfalls für unzulässig.

Die verdeckte Videoüberwachung des Stellplatzes eines Eigentümers in der Tiefgarage mittels dieser des Täters bzw. der Täter habhaft werden will, die in der Vergangenheit seinen PKW beschädigt haben, ist wegen des damit verbundenen schwerwiegenden Eingriffs in das Persönlichkeitsrecht der betroffenen Mitnutzer nicht statthaft. Die mitgeschnittenen Bänder sind im Schadensersatzprozess vor den Zivilgerichten weder direkt noch über den Umweg einer Vernehmung von Personen über den Inhalt der Aufzeichnungen verwertbar mit der Folge, dass der Geschädigte mangels weiterer Beweisangebote beweisfällig bleibt.

Die Richter stießen sich vor allem daran, dass der Fahrzeugbesitzer die Kamera verdeckt installiert hatte. Grundsätzlich könne zwar auch das Interesse an der Aufklärung einer bereits geschehenen Straftat den mit einer verdeckten Videoüberwachung verbundenen Eingriff in Persönlichkeitsrechte rechtfertigen. Dafür

müsse jedoch eine erhebliche Straftat vorliegen, deren Intensität der Beeinträchtigung des Persönlichkeitsrechts des Betroffenen mindestens gleichkomme. Zudem müsse die Videoüberwachung überhaupt geeignet sein, hinreichend sichere Rückschlüsse auf die Verantwortlichen bereits begangener Straftaten zu liefern.

Landgericht Berlin, Urteil vom 31. Oktober 2000 (NZM 2001, S. 207)

Auch das Landgericht Berlin in seinem Urteil und vorgehend das Amtsgericht Berlin-Schöneberg, Urteil vom 10. Mai 2000 (NZM 2000, S. 983), kommen zu einer restriktiven Auslegung der Videoüberwachung.

Der Umstand, dass es im Bereich eines Mehrparteienmietshauses mehrfach zu Sachbeschädigungen wie (beleidigenden) Wandschmierereien im Hofdurchgang und Durchschneiden des Gartenzauns gekommen ist, rechtfertigt es nicht, auf dem Hausgrundstück mehrere Videokameras zu installieren, um den Eingangsbereich des Hauses sowie den Garten überwachen zu können.

Die Installation und der Betrieb der Kameras, die es ermöglichen, das Kommen und Gehen der Hausbewohner und deren Besucher zu überwachen, verletzt die durch das allgemeine Persönlichkeitsrecht geschützte Privatsphäre der Betroffenen und gibt daher einen Anspruch auf Entfernung der Kameras und auf Unterlassung einer erneuten oder anderweitigen Installation solcher Kameras auf dem Grundstück.

Der Vermieter könne hier kein das Persönlichkeitsrecht überragendes Interesse geltend machen. Das schutzwürdige Interesse an der Überwachung des Grundstücks zum Schutz seines Eigentums erreiche nicht die Grenze einer Gefährdung von Personen. Dem Vermieter sei zuzumuten, sein Eigentum auf andere Weise zu schützen, etwa durch nächtliche Beleuchtung des Hausflurs, den Einbau einer Schließanlage oder häufigere Kontrolle durch den Hausmeister.

OLG Karlsruhe, Urteil vom 12. August 1998 (WuM 2000, S. 128)

Das OLG Karlsruhe hat entschieden, dass die Überwachung eines gemeinsamen Zugangsweges zu benachbarten Grundstücken mittels einer Videoanlage ohne Einwilligung der benachbarten Benutzer des Weges ein unzulässiger Eingriff in deren allgemeines Persönlichkeitsrecht ist, gleichgültig, ob die von der Kamera aufgenommenen Bilder aufgezeichnet werden oder nicht.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 25. April 1995 (NJW 1995, S. 1955)

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass eine private Überwachung durch Videoaufzeichnungen auf öffentlichen Wegen einen unzulässigen Eingriff in das Persönlichkeitsrecht des Betroffenen darstellen kann. Ob ein solcher Eingriff gerechtfertigt sei, z.B. um schwerwiegenden Gefahren durch die Überwachung zu begegnen, könne nur anhand der Würdigung aller Umstände des Einzelfalls und durch Vornahme einer Abwägung der verfassungsrechtlich geschützten Positionen der Beteiligten ermittelt werden.

Allen diesen Urteilen ist gemein, dass die Gerichte im Einzelfall eine Abwägung zwischen dem Persönlichkeitsrecht des Mieters und dem Anspruch des Wohnungsunternehmens auf Unverletzlichkeit des Eigentums durchgeführt haben.

VI. Bedeutung dieser Rechtslage für den Vermieter

Diese Ausführungen erfordern eine differenzierte Betrachtung der Lebensbereiche, die seitens eines Wohnungsunternehmens einer Videoüberwachung unterliegen. Die Maßnahmen, die ein Wohnungsunternehmen zum Schutz seines Eigentums ergreifen kann, müssen sich an den Kriterien dieser Rechtsprechung und den Anspruchsvoraussetzungen des § 6b BDSG messen lassen.

1. Hauseingangsbereiche/Treppenfure/Aufzüge

Grundsätzlich dürfte es sich dabei um öffentlich zugängliche Räume im Sinne von § 6b BDSG handeln. Dabei handelt es sich um rein private Bereiche des Wohnungsunternehmens, welche dem ausschließlichen Eigentumsrecht im zivilrechtlichen und dem Hausrecht im strafrechtlichen Sinne unterliegen. Eine Videoüberwachung zur Wahrnehmung des Hausrechts dürfte demnach zulässig sein. Es sollte sich dabei um die bloße Überwachung zur Gefahrenabwehr handeln.

Das Wohnungsunternehmen sollte vor dem Hintergrund der Rechtsprechung und den Regelungen des § 6b BDSG beim Betrieb einer Videoüberwachungsanlage (mit Aufzeichnungsmöglichkeit) folgende Kriterien beachten und regeln:

im Gebäude:

- Hinweis auf die Videoüberwachungsanlage mit deutlichem Hinweis auf den Urheber (Firma des Wohnungsunternehmens)

innerhalb des Wohnungsunternehmens:

- Beschreibung von Umfang und Zweck der Anlage
- Festlegung des zulässigen Gebrauch
- maximale Speicherkapazität bzw. Aufbewahrungszeit von Aufzeichnungen zwischen 48 und 52 Stunden (vgl. AG Lichtenberg, GE 2005, S. 435)
- automatisches Überschreiben der aufgezeichneten Bilddaten nach maximal 48 bis 52 Stunden (AG Lichtenberg a.a.O)
- Zulässigkeit und Verfahren der Anfertigung, Auswertung und Vernichtung von Aufzeichnungen
- Bestimmung eines Mitarbeiterkreises im Wohnungsunternehmen, der zur Kontrolle des Videosystems zugelassen ist
- Festlegung eines Verfahrens im Falle einer Mitbenutzung und Auswertung durch die Polizei

Dieser Katalog erfasst lediglich Anforderungen, die das Wohnungsunternehmen als Auswerter der Videobänder betreffen.

Einige Unternehmen haben die Wohnungen ihrer Mieter mit einem Monitor ausgestattet, mit dem diese (bei Bedarf) den Eingangsbereich überwachen können, um Besucher identifizieren zu können. Solange dieses Verfahren über einen Monitor an der Gegensprechanlage erfolgt, bestehen dagegen keine Bedenken.

Zur Anwendung kommt aber auch die Fallvariante, dass diese Bilder durch den Mieter über einen Programmkanal des Fernsehers empfangen werden können. Diese Empfangsmöglichkeit ist dann datenschutzrechtlich bedenklich, wenn die Möglichkeit besteht, mit einem angeschlossenen privaten Video-/DVD-Rekorder diese Aufnahmen aufzuzeichnen. Eine derartige Filmaufzeichnung dürfte das allgemeine Persönlichkeitsrecht dadurch beeinträchtigen, dass die kurzfristige Löschung dieser Filmaufzeichnung nicht durch das Wohnungsunternehmen gewährleistet werden kann.

2. Tiefgarage/Parkhaus/private Außenparkplätze

Die oben genannten Ausführungen dürften sinngemäß auch für eine Tiefgarage, ein Parkhaus oder private (eingezäunte) Außenparkplätze gelten. Auch hier handelt es sich um eine im Eigentum des Wohnungsunternehmens stehende Fläche, die überbaut und damit überschaubar ist. Die Überwachung mittels Videokamera kann

beispielsweise dazu dienen, Sachbeschädigungen bzw. dem Diebstahl von Fahrzeugen vorzubeugen.

3. Keller

Einen Ausreißer in der bisherigen Rechtsprechung stellt das Urteil des Amtsgerichts Zerst vom 31. März 2003 (NZM 2003, S. 897) dar. Das Gericht hielt eine im Keller eines Mietshauses angebrachte verdeckte Videoüberwachung zur Ermittlung von für "wildes Urinieren" verantwortlichen Personen für zulässig. Der mittels Videoaufzeichnungen hinreichend erhärtete Tatvorwurf rechtfertigte die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses. Vermieter war im Streitfall eine Genossenschaft, Beklagter ein Genossenschaftsmitglied. Dieses hatte mehrmals täglich (Wiederholungsgefahr!) im Keller uriniert. Aufgrund der Geruchsentwicklung gab es Mitgliederproteste beim Vorstand. Im Gegensatz zur ansonsten herrschenden Meinung hat das Gericht hier eine verdeckte Videoüberwachung für zulässig erachtet.

Dagegen fügt sich das Urteil des OLG Köln vom 5. Juli 2005 (NJW 2005, S. 2997) wieder in die herrschende Meinung der Rechtsprechung ein: Bei der Verwertung heimlicher Videoaufzeichnungen zu Beweis Zwecken (hier: Beschädigung an Waschmaschinen in der Waschküche) ist grundsätzlich eine Interessenabwägung zwischen dem Persönlichkeitsrecht des Beobachteten und den Interessen des Beobachtenden vorzunehmen. Eine dauernde, schrankenlose heimliche Videoüberwachung einer Waschküche aufgrund früherer Beschädigungen ist grundsätzlich unzulässig, wenn keine weiteren Besonderheiten hinzutreten. Insbesondere ist abzuwägen, ob nicht eine offene Videoüberwachung den gleichen Zweck erfüllte.

4. Öffentliche Parkplätze im Außenbereich von Wohnanlagen

Die Videoüberwachung größerer Parkplätze im Umfeld von Wohnanlagen, insbesondere von Großsiedlungen, können dem Mieter ein Gefühl der Sicherheit vermitteln, wenn dieser sein Fahrzeug mittels Kamera überwacht weiß.

Diese Fallkonstruktion spielte in dem vom BGH entschiedenen Fall (NJW 1995, S. 1955; .s.o.) eine wichtige Rolle. Der BGH hatte eine derartige Videoüberwachung für rechtswidrig gehalten, weil die Persönlichkeitsrechte derer, die auf öffentlichem Grund von einer privaten Videoüberwachungskamera erfasst werden, verletzt wurden. Die Leitsätze dieser Entscheidung lauteten:

„1. Die Herstellung von Bildnissen einer Person, insbesondere die Filmaufzeichnung mittels einer Videokamera, kann auch in der Öffentlichkeit zugänglichen Bereichen, etwa auf einem öffentlichen Weg, eine unzulässigen Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Betroffenen darstellen, selbst wenn keine Verbreitungsabsicht besteht. Ob eine derartiger rechtswidriger Eingriff anzunehmen ist, kann nur unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls und durch Vornahme einer die (verfassungs-)rechtlich geschützten Positionen der Beteiligten berücksichtigenden Güter- und Interessenabwägung ermittelt werden. . . .“

In dem zu entscheidenden Fall ist der BGH zu dem Schluss gekommen, dass die von der Beklagten durchgeführte Überwachung des Zugangsweges mittels Videoaufzeichnung hier zu einer die Kläger in ihrem allgemeinen Persönlichkeitsrecht verletzenden Herstellung von Bildaufnahmen führt. Die Beklagte betrieb eine gezielte Überwachung eines bestimmten Stücks eines öffentlichen Weges über längere Zeiträume und mit Regelmäßigkeit. Diese Überwachung war darauf angelegt, Benutzer des Weges in einer Vielzahl von Fällen

abzubilden und aufzuzeichnen. Dabei ging es um den Zugangsweg zu Wohngrundstücken, darunter demjenigen der Kläger, die der Videoaufnahmen nicht ausweichen können, wenn sie sich auf dem Weg von oder zu ihrem Grundstück befinden. Die Kläger können weder beeinflussen, wann sie bei solchen Gelegenheiten aufgenommen werden, noch können sie jeweils feststellen, ob solche Aufzeichnungen gefertigt worden sind. Sie müssen daher, wenn sie den Weg benutzen, ständig mit der Überwachung dienenden Aufzeichnungen ihres Bildes rechnen. Derartige Maßnahmen der Beklagten bewirkten eine schwerwiegende Beeinträchtigung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts der Kläger.

Insoweit stehen einer Überwachung öffentlicher Parkplätze mittels Videokamera persönlichkeitsrechtsrelevante Bedenken gegenüber. Darüber hinaus bedürfte die Einrichtung einer derartigen Videoüberwachung möglicherweise einer örtlichen landesrechtlichen Genehmigung nach Wegerecht.

5. Kinderspielplätze

Schwieriger verhält es sich bei der Überwachung von Kinderspielplätzen. Würde der Spielplatz von einer Kommune oder einem Träger der freien Jugendhilfe betrieben, wäre eine Videoüberwachung seitens des Betreibers ohne Einwilligung der Betroffenen gegebenenfalls als unbefugte Erhebung, Verarbeitung und Nutzung von Sozialdaten anzusehen, weil für den Betrieb eines Spielplatzes nicht erforderlich. Für Kinder und Jugendliche besteht das Risiko einer unbemerkten Auswertung ihres Verhaltens mit entsprechenden Missbrauchsmöglichkeiten.

Beim Betrieb einer privaten Videoüberwachung eines Spielplatzes durch ein Wohnungsunternehmen dürften besonders strenge Merkmale anzulegen sein. Vom Kamerabereich dürfte danach nur der ausschließliche Spielplatz ohne die Umgebung beobachtet werden. Eine Beschilderung müsste deutlich auf die Überwachung hinweisen. Möglicherweise sollte nur die (bloße) Videoüberwachung möglich sein ohne Einspeisung in das private Kabelnetz und damit ohne die Möglichkeit der Videoaufzeichnung mit einem privaten Rekorder. Auf der anderen Seite steht das Recht der Eltern, ihre Kinder ungestört und sicher spielen zu lassen.

6. Webcams

Immer mehr Wohnungsunternehmen gehen dazu über, die Baustellen ihrer Neubauten bzw. Modernisierungsmaßnahmen mit Webcams auszustatten. Sie erzielen dadurch einen Marketingeffekt, weil der Internet-User (möglicherweise Mietinteressent) den Baufortschritt am heimischen PC betrachten kann. So kann das Wohnungsunternehmen bereits frühzeitig um Aufmerksamkeit werben. Der Bereich Webcams tangiert das Miet- und Wohnungsrecht dann, wenn es sich bei Baustellen um öffentlich zugängliche Räume im Sinne des § 6b BDSG handelt. Bislang ist zu diesem Punkt keine Rechtsprechung ergangen. Da es sich bei Webcams auch um eine Art optische Überwachung handelt, dürften die Grundsätze zur Videoüberwachung auch hier greifen. Webcams dürfen daher nur so eingestellt sein, dass einzelne Personen z.B. Mieter oder Bauarbeiter nicht identifizierbar sind. Durch Hinweisschilder sollte auf die Webcam vor Ort aufmerksam gemacht werden (vgl. dazu auch Huff, Neues zur Videoüberwachung im Miet- und Wohnungseigentumsrecht, NZM 2004, S. 535).

VII. Ausblick

Für die Abgrenzung des Persönlichkeitsschutzes von Personen, die in der Öffentlichkeit stehen, hat der Bundesgesetzgeber gehandelt. Seit dem 6. August 2004 regelt § 201a StGB die Verletzung des höchstpersönlichen Lebensbereichs durch Bildaufnahmen (z.B. durch Paparazzi). Hier wird die Privatsphäre von Prominenten geschützt, wenn sie in

höchstpersönlichen Lebensbereichen durch Bildaufnahmen in ihrem Persönlichkeitsrecht verletzt werden. Dies gilt z.B. wenn sich die Person in einer Wohnung oder einem gegen Einblick besonders geschützten Raum befindet.

Für bundesweites Aufsehen sorgten die Aufnahmen einer Videoüberwachungskamera im Hamburger S-Bahnhof Reeperbahn, als am 2. Mai 2004 ein 19-Jähriger eine junge Frau vor einen einfahrenden S-Bahnzug gestoßen hat. Ohne Videoüberwachungskameras wären dieser Täter sowie die Täter der Bombenanschläge von London vom 7. Juli 2005 sowie die Kofferbomber vom Köln und Koblenz vom 31. Juli 2006 nicht so schnell gefasst worden. Solange Videoüberwachungskameras nicht exzessiv und zur Ausspähung von Nachbarn eingesetzt werden, tragen sie zur Sicherheit im Wohnumfeld bei. Um Missverständnissen vorzubeugen, sollte das Wohnungsunternehmen in allen Fällen der Videoüberwachung die Besucher auf die Art und Weise sowie den zeitlichen Rahmen der Überwachung durch geeignete schriftliche, deutlich erkennbare Hinweise aufmerksam machen.