

Mehrfamilienhaus:

Videoüberwachung – das ist erlaubt

Überwachungskamera im Eingangsbereich

Eine Videoüberwachung von Mehrfamilienhäusern ist nur dann zulässig, wenn alle Bewohner einverstanden sind, so das Amtsgericht (AG) Schöneberg. Wenn nur ein Mieter nicht einverstanden ist, darf der Vermieter keine Kamera installieren lassen. Das gelte auch für Anlagen, die noch nicht in Betrieb sind. Die Mieter könnten sich durch die Kamera im privaten Bereich nicht mehr ungestört und unbeobachtet fühlen. Auch eine nicht aktivierte Kamera verletze das allgemeine Persönlichkeitsrecht. Mieter können die Videoüberwachung durch den Vermieter mit einer einstweiligen Verfügung untersagen lassen, entschied das Gericht.

(AG Schöneberg, Urteil v. 8.6.2012, 19 C 166/12)

Dass die pauschale Videoüberwachung des Eingangsbereichs eines Mietshauses eine Verletzung des Persönlichkeitsrechts der Mieter darstellt, befand auch das Landgericht (LG) Berlin. Die Kamera wurde installiert, um Sachbeschädigungen und Schmierereien an der Hauswand zu verhindern. Die Mieter konnten den Abbau der Überwachungskameras im Eingangsbereich verlangen.

(LG Berlin, Urteil v. 31.10.2000, 65 S 279/00)

Überwachungskamera: Was ist mit Attrappen?

Selbst der Installation einer Attrappe kann vor Gericht eine Absage erteilt werden. Nach Ansicht des Amtsgerichts (AG) Berlin-Lichtenberg stellt schon allein die damit verbundene Androhung der Überwachung der Mieter im Eingangsbereich eine Beeinträchtigung der allgemeinen Handlungsfreiheit dar.

(AG Lichtenberg, Beschluss v. 24.1.2008, 10 C 156/07)

Videoüberwachung: Zustimmung aller Parteien

In einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) sind nicht immer alle Parteien einer Meinung, das muss auch nicht immer sein. Wenn aber durch eine mehrheitliche Entscheidung wesentliche Rechte eines Einzelnen beeinträchtigt oder verletzt werden, braucht es die Einstimmigkeit dann doch, entschied das Landgericht (LG) München I.

In einem Mehrfamilienhaus kam es immer wieder zu Verstößen gegen die Hausordnung. Unter anderem hielten sich fremde Personen im Hauseingang auf. Mehr als 90 Prozent der Eigentümer sprachen sich für eine Videoüberwachung aus: In dem Haus wurden fünf Kameras angebracht und auf die Überwachung mit Schildern hingewiesen. Ein Bewohner klagte dagegen und forderte die Beseitigung der Anlagen. Das Gericht gab dem Kläger recht.

Nach Ansicht des Gerichts ist es ausreichend, wenn sich nur ein Bewohner gegen die Überwachung wehrt. Die geschilderten Verstöße rechtfertigten nicht, entgegen dem Willen eines Einzelnen zu handeln. In diesem Fall seien etwa regelmäßige Kontrollgänge eines Hausmeisters ein geeigneteres und milderes Mittel. Anders hätte es ausgesehen, wenn mit der Überwachung Straftaten hätten verhindert werden sollen. Dann hätte sich die Mehrheit nach Ansicht des Gerichts über die Einzelmeinung hinwegsetzen können.

(LG München I, Hinweisbeschluss v. 07.06.2022, 14 S 2185/22)

Videoüberwachung der Tiefgarage einer WEG

Wird die Tiefgarage einer WEG überwacht, verstößt das gegen das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Eigentümer – auch wenn es zuvor Diebstähle, Autoaufbrüche und Sachbeschädigungen gab, können die Wohnungseigentümer die Videoüberwachung nicht mehrheitlich beschließen, auch nach dem LG München I entschieden. Mehrere Miteigentümer hatten den Beschluss angefochten und bekamen Recht. Hier brauchte es die Einstimmigkeit.

Eine Kameraüberwachung und Videoaufzeichnung stellen einen schwerwiegenden Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Anfechtungskläger dar. Die Beeinträchtigung entfällt auch nicht dadurch, dass die Aufnahmen nur nach einem Schadensfall eingesehen werden können. Der Schutz des allgemeinen Persönlichkeitsrechts überwiegt gegenüber dem Schutz des Eigentums der anderen Eigentümer. Um potenzielle Täter abzuschrecken, reicht es demnach aus, Hinweisschilder auf eine Videoüberwachung sowie Kameraattrappen anzubringen.

(LG München I, Beschluss v. 11.11.2011, 1 S 12752/11 WEG)

Kamera zur Überwachung im Treppenhaus

Die Videoüberwachung durch eine im Hauseingangsbereich (hier: Treppenhaus im Erdgeschoss) eines Mietobjekts angebrachte Kamera stellt – unabhängig davon, ob eine Speicherung der Aufnahmen erfolgt – einen erheblichen Eingriff in das Persönlichkeits- und Selbstbestimmungsrecht des Mieters sowie in dessen Besitzrecht an der gemieteten Wohnung dar, heißt es in einer Entscheidung des Amtsgerichts (AG) München.

(AG München, Urteil v. 16.10.2009, 423 C 34037/08)

Videoüberwachung: Kamera im Aufzug

In einem Fall, den das Landgericht (LG) Berlin verhandelte, hatte der Vermieter Überwachungskameras im Treppenhaus und im Aufzug installieren lassen, nachdem es zuvor unter anderem zu Vandalismus gekommen war. Nach dem Einbau einer neuen Schließanlage klagte ein Mieter auf Beseitigung der Videokameras und bekam Recht: Durch die Überwachung würden die Persönlichkeitsrechte des Mieters eingeschränkt, urteilten die Richter.

(LG Berlin, Urteil v. 23.5.2005, 62 S 37/05)

Eine ähnliche Auffassung vertrat das Kammergericht (KG) Berlin in einem Fall: Hier ging es nur um eine Überwachungskamera, die im Aufzug eines Miethauses eingebaut werden sollte, nachdem im Lift Schmierereien gefunden wurden. Auch wenn es zu Vandalismus gekommen ist, bekam der Eigentümer nicht das Recht, eine Kamera zu installieren. Der Mieter müsse dem Eingriff in seine Persönlichkeitsrechte nicht zustimmen, urteilten die Richter.

(KG Berlin, Urteil v. 4.8.2008, 8 U 83/08)

Gemeinschaftswaschküche mit Videoüberwachung

Ein Eigentümer hat nach Auffassung des Oberlandesgerichts (OLG) Köln ein anzuerkennendes berechtigtes Interesse daran aufzuklären, wer für Beschädigungen an einer Waschmaschine in der Gemeinschaftswaschküche verantwortlich war. Grundsätzlich kann auch das Interesse an der Aufklärung einer bereits geschehenen Straftat oder Rechtsverletzung im Einzelfall den mit einer verdeckten Videoüberwachung verbundenen Eingriff in Persönlichkeitsrechte rechtfertigen.

Voraussetzung sei, dass es sich um eine erhebliche Straftat handelt, deren Intensität der Beeinträchtigung des Persönlichkeitsrechts des Betroffenen mindestens gleichkommt – und dass die Videoüberwachung geeignet ist, hinreichend sichere Rückschlüsse auf die Verantwortlichen bereits begangener Straftaten und Rechtsverletzungen zu liefern. Die permanente und heimliche Videoüberwachung einer Gemeinschaftswaschküche war im vorliegenden Fall trotz früherer Beschädigungen an der Waschmaschine unzulässig.

(OLG Köln, Urteil v. 5.7.2005, 24 U 12/05)

Kamera in Klingelschild und Gegensprechanlage

Um eine Kleinstkamera zur Überwachung im Klingeltableau einer WEG-Anlage ging es vor dem Kammergericht (KG) Berlin: Das ist unzulässig, wenn die Bilder ohne technische Beschränkungen ins interne Fernsehnetz eingespeist werden können, zu dem die anderen Eigentümer und Mieter privat Zugang haben und die Daten auswerten könnten. Diese permanente Überwachung verstößt unter anderem gegen das Persönlichkeitsrecht.

(KG Berlin, Beschluss v. 26.6.2002, 24 W 309/01)

Eine Videoüberwachung im Eingangsbereich einer Wohnungseigentumsanlage ohne technische Beschränkung ist laut dem Bayerischen Obersten Landesgericht (BayObLG) zulässig, wenn Miteigentümer, Mieter oder Besucher nur in den Wohnungen identifiziert werden können, die an die Videoüberwachungsanlage angeschlossen sind und deren Klingel betätigt wurde.

(BayObLG, Beschluss v. 21.10.2004, 2 ZBR 124/04)

HVMS Verwaltung GmbH, 11.09.2024