

Sicherheit durch Videoüberwachung: Die Installation von Kameras ist mit hohen Anforderungen verknüpft

Wohnungseinbrüche nehmen laut Polizeistatistik nach den Corona-Jahren wieder zu. Graffiti-Schmierereien, Vandalismusschäden und Vermüllung sind mancherorts an der Tagesordnung. Was liegt da näher als die Installation von Videokameras, um die Probleme in den Griff zu bekommen. Doch Vorsicht: Die Anforderungen an die Zulässigkeit von Kameras in Mietobjekten sind hoch.

Möchten Sie an Ihrem Mietgebäude Videokameras installieren, sind unterschiedliche Interessen gegeneinander abzuwägen:

- Einerseits Ihr eigenes Interesse und das Ihrer Mieter am Schutz des persönlichen Eigentums und der Sicherheit auf dem Grundstück,
- andererseits das Interesse der von den Aufnahmen betroffenen Mieter, Besucher, Grundstücksnachbarn oder Passanten am Schutz ihrer Privatsphäre.

Installieren Sie Kameras nur nach gründlicher Interessenabwägung

Zulässig ist die Installation von Überwachungskameras auch ohne Interessenabwägung, wenn ausnahmslos alle Mieter einverstanden sind. Stützen Sie Ihre Investitionsentscheidung jedoch nie allein auf die Zustimmung Ihrer Mieter.

Denn selbst wenn 90% der Mieter für die Kamerainstallation stimmen, könnte ein einzelner Mieter deren Anbringung stoppen. Eine Mehrheitsentscheidung für die Videoüberwachung gibt es nicht (*LG München I, Beschluss v. 07.06.22, Az. 14 S 2185/22*). Außerdem darf jeder Mieter seine einmal erteilte Zustimmung jederzeit widerrufen (Art. 17 Abs. 1a Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)).

Ihr Vorteil: Mieter müssen die Anbringung von Videokameras aber hinnehmen, wenn das Interesse an Schutz und Sicherheit auf dem Anwesen so gewichtig ist, dass dahinter die Persönlichkeitsrechte der von den Aufnahmen

erfassten Personen zurückstehen müssen (Art. 6 Abs. 1f DSGVO und § 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 2, 3 Bundesdatenschutzgesetz (BDSG)). Dies ist etwa bei schweren Straftaten der Fall (siehe unten).



MEIN TIPP

Zustimmung erbitten

Auch wenn es in der Praxis kaum möglich sein wird, eine dauerhafte 100%ige Mieterzustimmung zur Videoaufzeichnung zu erhalten, sollten Sie alle Mieter vorab über das Vorhaben informieren und um Zustimmung bitten. So können Sie berechtigten Bedenken oft bereits im Vorfeld begegnen, und ein Mieter, der einmal seine Zustimmung gegeben hat, wird diese erfahrungsgemäß nicht ohne Weiteres widerrufen.

Video-Gegensprechanlage ist ohne Zustimmung zulässig

Die Sicherung des Hauseingangs mittels einer Gegensprechanlage mit Videokontrolle ist inzwischen weitverbreitet und zum Schutz des Hausrechts auch gegen den Willen einzelner Mieter zulässig. Die Beeinträchtigung der Persönlichkeitsrechte ist nur geringfügig, das Sicherungsinteresse überwiegt (§ 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BDSG). Weisen Sie durch ein Schild am Klingeltableau auf die Videoüberwachung hin (§ 4 Abs. 2 BDSG).

Überwachung ist bei wiederholten schweren Straftaten durchsetzbar

Eine Videoüberwachung dürfen Sie auch dann ohne Zustimmung Ihrer Mieter installieren, wenn dies zum Schutz vor schwerwiegenden Straftaten, beispielsweise nach mehreren Einbrüchen, erforderlich ist. Der vorbeugende Einsatz von Kameras ist hier aber nicht durchsetzbar. Es muss bereits in der Vergangenheit wiederholt zu Straftaten gekommen sein (*LG Essen, Urteil v. 30.01.19, Az. 12 O 62/18*).

Bevor Sie Kameras installieren, versuchen Sie erst einmal, die Störungen mit weniger einschneidenden Maßnahmen zu verhindern, etwa durch

abschließbare Türen, nächtliche Beleuchtung, Kontrollgänge des Hausmeisters. Bleiben solche Versuche nachweislich erfolglos, lassen die Gerichte die Installation von Kameras im Allgemeinen zu.



MEIN TIPP

Vorfälle dokumentieren

Notieren Sie, an welchen Tagen welche Beschädigungen oder Beeinträchtigungen aufgetreten sind. Halten Sie auch fest, welche Gegenmaßnahmen Sie ergriffen haben. Ziehen Sie den Hausmeister, Mieter oder andere Personen hinzu, die Ihre Angaben bezeugen können. So können Sie notfalls auch vor Gericht nachweisen, dass die Videoüberwachung erforderlich ist.

Achten Sie auf die Verhältnismäßigkeit

Eine Videoüberwachung ist nur zulässig, wenn Sie zur Sicherung Ihres Anwesens tatsächlich erforderlich ist. Beachten Sie daher:

- Ihre Kamera darf nur auf Ihr eigenes Grundstück gerichtet sein und Nachbargrundstücke oder öffentliche Wege und Straßen nicht erfassen.
- Eine Speicherung der Aufzeichnung erfolgt nur, soweit der Aufnahmepurpose es gebietet.
- Unbefugte dürfen keinen Zugriff auf die Aufzeichnungen haben. Beispielsweise kann technisch sichergestellt werden, dass nur ein zertifiziertes Unternehmen die Aufzeichnungen auslesen kann.
- Das Anbringen einer Kamera-Attrappe stellt gegenüber einer einsatzbereiten Kamera eine weniger einschneidende Maßnahme dar. Jedoch kann bereits der mit einer Attrappe erweckte Eindruck der ständigen Überwachung eine Beeinträchtigung der Persönlichkeitsrechte darstellen. Daher gelten für die Anbringung einer Kamera-Attrappe weitgehend dieselben Regeln wie für funktionsfähige Kameras.