Recht

# Videoüberwachung im Spannungsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter – Der Überblick, kommentiert von Dr. Peter Hitpaß

Eine Videoüberwachung liegt vor, wenn mit Hilfe optisch-elektronischer Einrichtungen personenbezogene Daten verarbeitet werden. Von diesem Begriff werden nicht nur handelsübliche Überwachungskameras erfasst, sondern jegliche Geräte, die zur längerfristigen Beobachtung und somit für einen Überwachungszweck eingesetzt werden. Eine Videoüberwachung kann daher vorliegen, wenn zB mit Webcams, Smartphones, Drohnen sowie Tür- und Klingelkameras gefilmt wird. Auch wenn beim Einsatz dieser Geräte keine „Videoüberwachung" im oben definierten Sinne stattfindet und zunächst kein Überwachungszweck verfolgt wird, richtet sich die Zulässigkeit der Datenverarbeitung nach den Vorschriften der DS-GVO (VO (EU) 2016/679 v. 27.4.2016, ABl. 2016 L 119, 1).

Videoüberwachung Singapore SMRT ChineseGarden. Foto: Archiv Peter Hitpaß

Dies gilt nicht, wenn es sich um eine Datenverarbeitung zu ausschließlich persönlichen oder familiären Zwecken handelt oder wenn gar keine personenbezogenen Daten verarbeitet werden. Es kommt hierbei immer auf den Einzelfall an. Unerheblich ist, ob eine Kamera fest montiert oder frei beweglich ist. Der Begriff der Videoüberwachung umfasst sowohl die Videobeobachtung, bei der eine Live-Übertragung der Bilder auf einen Monitor erfolgt, als auch die Videoaufzeichnung, bei der Aufnahmen gespeichert und später ausgelesen werden können. Personenbezogene Daten werden mit Kameras verarbeitet, wenn einzelne Personen auf den Bildern eindeutig zu erkennen sind oder die Aufnahmen Rückschlüsse auf die Identität des Gefilmten ermöglichen. Personen können regelmäßig identifiziert werden, wenn Gesichtszüge erkennbar abgebildet sind.

Bereits die Aufnahme einer Person greift in deren Recht auf informationelle Selbstbestimmung ein. Ab diesem Zeitpunkt kann der Betroffene nicht mehr kontrollieren, was im weiteren Verlauf mit seinen personenbezogenen Daten geschieht. Entsprechend liegt eine personenbezogene Aufnahme auch dann vor, wenn bereits bei der Aufnahme mit technischen Mitteln einzelne Personen oder Bereiche unkenntlich gemacht werden (Schwärzen, Verpixeln, etc), dies im Nachhinein aber wieder aufgehoben werden kann.

Die Sicherheit im Wohnbereich hat für Vermieter und Mieter gleichermaßen an Bedeutung gewonnen. Vandalismus und steigende Kriminalitätsraten bewirken ein verstärktes Interesse am Schutz der Wohnung. Vermieter haben seit Beginn der 1990er Jahre insbesondere in Hauseingangsbereich, Hausfluren, Fahrstühlen und Tiefgaragen Videoüberwachungsanlagen installiert, um ihren Mietern und deren Besuchern ein besseres Sicherheitsgefühl zu geben.

## Rechtsgrundlagen

Die Videoüberwachung berührt unmittelbar das allgemeine Persönlichkeitsbild jedes Menschen, der sich im Überwachungsbereich der Videokameras begibt. Dies gilt besonders für Mieter und deren Besucher. Einschlägig sind hier die §§ 4, 22 ff. BDSG, § 22 KunstUrhG, Art. 2 und 5 GG sowie die §§ 61 ff. SGB VIII. Für den Vermieter steht der Schutz des Eigentums aus Art. 14 GG im Vordergrund der Betrachtung.

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

Es muss jeweils im Einzelfall eine Rechtsgüterabwägung zwischen Eigentumsgrundrecht, Überwachungsinteresse und dem allgemeinen Persönlichkeitsrecht stattfinden. Eine Videoüberwachung greife in das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Betroffenen in seiner Ausprägung als Recht der informationellen Selbstbestimmung ein; dieses Recht umfasse die Befugnisse des Einzelnen, grundsätzlich selbst zu entscheiden, wann und innerhalb welcher Grenzen persönliche Lebenssachverhalte offenbart werden, und daher grundsätzlich selbst über Preisgabe und Verwendung persönlicher Daten zu bestimmen (BVerfG NVwZ 2007, 688).

FORUM LEITUNGSWASSER
Die Plattform gegen Leitungswasserschäden
→ Jetzt informieren
Unternehmensgruppe
Versicherungsmakler

Videoüberwachung Hinweisschild Hungerburgbahn Innsbruck,Österreich.
Foto: Archiv Peter Hitpaß

## Rechtsprechung BGH

Der BGH hat sich in zwei Grundsatzurteilen mit der Materie beschäftigt. Diese geben die Eckpunkte für die Bewertung der Fallkonstellation Videoüberwachung im Vermieter- und Mieterverhältnis vor. Die Instanzgerichte wenden diese Vorgaben jedoch unterschiedlich an, so dass insgesamt keine h.M. in der Rechtsprechung erkennbar ist.

**a) Urteil v. 25.4.1995 (NJW 1995,1955)**
Die Herstellung von Bildnissen einer Person, insbesondere die Filmaufzeichnungen mittels einer Videokamera, auch in der Öffentlichkeit zugänglichen Bereichen, etwa auf einem öffentlichen Weg, könne einen unzulässigen Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Betroffenen darstellen, selbst wenn keine Verbreitungsabsicht bestehe, wobei die Frage, ob ein derartiger rechtwidriger Eingriff anzunehmen sei, nur unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls und durch Vornahme einer die (verfassungs-) rechtlich geschützten Positionen der Beteiligten berücksichtigenden Güter- und Interessenabwägung beantwortet werden könne. Im Streitfalle beobachtete der Nachbar gezielt ein bestimmtes Stück eines öffentlichen Weges über längere Zeiträume und mit Regelmäßigkeit. Seine Überwachung war darauf angelegt, Benutzer des Weges in einer Vielzahl von Fällen abzubilden und aufzuzeichnen. Diese Maßnahmen bewirkten eine schwerwiegende Beeinträchtigung des allgemeinen Persönlichkeitsrechtes seines Nachbarn. Deshalb erklärte der BGH diese Art der Videoüberwachung für unzulässig.

**b) Urteil v. 16.3.2010 (NJW 2010,1533)**
Bei der Installation von Überwachungskameras auf einem privaten Grundstück kann das Persönlichkeitsrecht eines vermeintlich überwachten Nachbarn schon aufgrund einer Verdachtssituation beeinträchtigt sein. Allein die hypothetische Möglichkeit einer Überwachung reicht dazu aber nicht aus. Ein Unterlassungsanspruch kann auch bestehen, wenn Dritte eine Überwachung durch Überwachungskameras objektiv ernsthaft befürchten müssen („Überwachungsdruck“, vgl. LG Bonn NJW-RR 2005, 1067; LG Darmstadt NZM 2000, 360; AG Winsen Beck RS 2010, 11190). Nach Ansicht des BGH kommt es insoweit auf die Umstände des Einzelfalls an. Die Befürchtung, durch vorhandene Überwachungsgeräte überwacht zu werden, ist dann gerechtfertigt, wenn sie aufgrund konkreter Umstände als nachvollziehbar und verständlich erscheint, etwa im Hinblick auf einen eskalierenden Nachbarstreit (vgl. OLG Köln NJW 2009, 1827) oder aufgrund objektiv Verdacht erregender Umstände. Liegen solche Umstände vor, kann das Persönlichkeitsrecht des (vermeintlich) Überwachten schon aufgrund der Verdachtssituation beeinträchtigt sein. Allein die hypothetische Möglichkeit einer Überwachung durch Videokameras und ähnliche Überwachungsgeräte beeinträchtigt hingegen das allgemeine Persönlichkeitsrecht derjenigen, die dadurch betroffen sein könnten, nicht. Deshalb ist die Installation einer Überwachungsanlage auf einem privaten Grundstück nicht rechtswidrig, wenn objektiv feststeht, dass dadurch öffentliche und fremde private Flächen nicht erfasst werden, wenn eine solche Erfassung nur durch eine äußerlich wahrnehmbare technische Veränderung der Anlage möglich ist und wenn auch sonst Rechte Dritter nicht beeinträchtigt werden

## Instanzgerichte

**LG Paderborn Urteil v. 30.11.2017 (BeckRS 2017, 139317)**
Der Grundstücksbesitzer kann gem. § 1004 Abs. 1 S. 2 analog in Verbindung mit dem allgemeinen Persönlichkeitsrecht von dem Nachbarn verlangen, dass dieser es unterlässt, sein Grundstück mittels einer Überwachungskamera zu filmen. Das Bestreiten des Nachbarn, dass die Videokamera tatsächlich Filmaufnahmen macht, ist unerheblich. Es reicht aus, dass die Videokamera auf das Grundstück des Betroffenen ausgerichtet ist. Das Persönlichkeitsrecht ist schon dann beeinträchtigt, wenn der Betroffene eine Überwachung durch die Kameras objektiv ernsthaft befürchten muss. Schon das „Gefühl des Überwachtwerdens" schränkt die freie Entfaltung der Persönlichkeit der Betroffenen massiv ein. Diese Verletzung des Persönlichkeitsrechts rechtfertigt auch die weiter von dem Betroffenen begehrte Rechtsfolge der Entfernung der Kamera; eine alternative, mildere Maßnahme besteht nicht. Maßgeblich ist der Gedanke, dass sich der Betroffene einem sogenannten Überwachungsdruck ausgesetzt sieht.

**AG Detmold Urteil v. 1.3.2018 (BeckRS 2018, 5662)**
Ein Mieter hat einen Anspruch auf Beseitigung einer vom Vermieter installierten Überwachungskamera, die so aufgestellt ist, dass die Möglichkeit besteht, den unmittelbaren Aufenthaltsbereich des Klägers ganz oder teilweise zu filmen, da die informationelle Selbstbestimmung des Mieters gegenüber dem Sicherheitsinteresse des Vermieters überwiegt.

**LG Berlin Beschluss v. 2.10.2019 (BeckRS 2019, 24322)**
Das Gericht lehnte einen Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Geldentschädigung wegen heimlicher Videoaufzeichnungen im Wohnhaus ab. Eine schwerwiegende Verletzung des Persönlichkeitsrechts durch Videoüberwachung in Form der Installation von Kameras im Innenbereich des Hauseingangs ist nur notwendige, nicht aber hinreichende Voraussetzung für den Anspruch auf eine Geldentschädigung. Eine schuldhafte Verletzung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts begründet einen Anspruch auf Geldentschädigung, wenn es sich um einen schwerwiegenden Eingriff handelt und die Beeinträchtigung nicht in anderer Weise befriedigend aufgefangen werden kann.

**LG Frankenthal Urteil v. 22.12.2020 – juris**
Das Gericht hat entschieden, dass eine an einer Hauswand installierte Videokamera dazu führen kann, dass das Persönlichkeitsrecht der Nachbarn verletzt ist. Dabei genüge bereits die Möglichkeit, dass die Kamera auch Bereiche des Nachbargrundstücks erfasse. Denn allein dadurch, dass das Gerät vorhanden sei, könne ein „Überwachungsdruck" und damit eine Beeinträchtigung der Nachbarn entstehen. In einer solchen Situation müsse die Kamera am Nachbarhaus wieder entfernt werden, so das Landgericht. Nach Auffassung des Landgerichts ist die Überwachung durch eine Kamera nur zulässig, wenn sie auf das eigene Grundstück beschränkt ist.

**AG Brandenburg Urteil v. 22. 1.2016 (BeckRS 2016, 1524)**
In seltener Deutlichkeit und Ausführlichkeit (135 Randnummern mit zahlreichen Fundstellen und Verweisen) widmet sich das Gericht dem Thema. Es beleuchtet abgewogen sämtliche juristischen Aspekte der Problematik und knüpft damit an die bereits zitierte BGH-Entscheidung an. Gegen den Grundstücksnachbarn besteht ein Anspruch, dass er die an den Fassaden seiner Gebäude auf seinem Hofgrundstück installierten Videoüberwachungskameras so einstellt, dass diese Kameras ausschließlich nur sein eigenes Grundstück und auch nicht die (die durch Grunddienstbarkeit eingeräumte) Zuwegung des benachbarten Grundstückseigentümers über das Hofgrundstück erfasst.

**Videokamera-Attrappen – die hM spricht sich gegen Attrappen aus.**
Die restriktive Rechtsprechung der vergangenen Jahre bezüglich des Einsatzes von Kameraattrappen setzt sich fort.

**LG Berlin Beschluss v. 1.2.2018 (BeckRS 2018, 16850)**
Die Installation von Videokamera-Attrappen kann abhängig von den Umständen des Einzelfalls wegen des andauernden Überwachungsdrucks für die Bejahung eines Eingriffs in das aus Art. 2 GG hergeleitete allgemeine Persönlichkeitsrecht ausreichen, wenn nicht erkannt werden kann, ob tatsächlich eine bloße Attrappe oder – ggf. nach nicht äußerlich wahrnehmbarer technischer Veränderung – eine Kamera mit Aufzeichnung betrieben wird. Eine dem äußeren Anschein nach funktionsfähige Kamera vermittelt dem unbefan-

genen Betrachter ebenso wie eine funktionstüchtige Videokamera den Eindruck, er werde überwacht. Dem Mieter ist nicht zumutbar, permanent die Gegebenheiten prüfen, um sich zu vergewissern, dass es bei der Attrappe geblieben ist. Zudem wird die Beeinträchtigung dadurch verstärkt, dass angesichts der zahlreich vorhandenen Kameras der Druck einer umfassenden Dauerüberwachung (so auch die weiteren Instanzgerichte: AG Frankfurt a. M. BeckRS 2015, 2878; AG Dinslaken BeckRS 2015, 15149; LG Berlin BeckRS 2015, 20834; OLG Frankfurt a. M. BeckRS 2017, 144557; LG Berlin BeckRS 2018, 25662) entsteht.

**Mindermeinung: pro Attrappe (AG Schöneberg BeckRS 2014, 17639)**
Lässt der Vermieter im Eingangsbereich des Hauses Geräte, die wie Videokameras aussehen, bei denen es sich jedoch um Attrappen handelt, die Aufnahmen nicht herstellen können, deswegen anbringen, um nach Möglichkeit Vandalismusschäden im Hauseingangsbereich durch außenstehende Personen zu vermeiden, liegt eine Verletzung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts der Mieter nicht vor.

## Einschätzung des EuGH

Der EuGH bestätigt die deutsche Rechtslage zur Videoaufzeichnung mit einer Überwachungskamera. Der EuGH hat mit seinem Urteil v. 11.12.2014 (NZM 2015, 179) entschieden, dass die Datenschutz-RL (RL 95/46/EG v. 24.10.1995, ABl. 1995 L 281, 31) auf die Aufzeichnung einer Überwachungskamera anwendbar ist, die von einer Person an einem Einfamilienhaus angebracht wurde und auf den öffentlichen Straßenraum gerichtet war. Danach ist die Verarbeitung solcher Daten grundsätzlich nur erlaubt, wenn die betroffene Person (im öffentlichen Straßenraum zu dieser Videoüberwachung) ihre Einwilligung gegeben hat.

Wohnungswirtschaft **heute.** technik
Fakten und Lösungen für Profis

Sind sie schon regelmäßiger Leser von
**Wohnungswirtschaft**-*heute* **Technik** ?
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .

Anmeldung

## Kommentar

Folgt man der Rechtsprechung des BGH und des AG Brandenburg darf der Vermieter grundsätzlich Bereiche auf seinen Grundstücken videoüberwachen. Dies gilt insbesondere für Hauseingangsbereiche, Treppenhäuser, Flure, Aufzüge, Keller und Tiefgaragen. Dabei handelt es sich um öffentlich zugängliche private Bereiche des Vermieters i.S.v § 4 BDSG. Diese unterstehen seinem ausschließlichen Eigentumsrecht im zivil-, straf- und verfassungsrechtlichen Sinne. Eine Videoüberwachung zur Wahrnehmung des Hausrechts dürfte demnach grundsätzlich zulässig sein. Es sollte sich dabei um die bloße Überwachung zur Gefahrenabwehr handeln. Der Vermieter muss die überwachten Bereiche deutlich kennzeichnen, dazu gehört ein Hinweis auf seine Urheberschaft (Firma des Vermieters). Der Vermieter muss innerhalb seines Unternehmens den Umfang und Zweck der Anlage, das Gefährdungspotenzial, die Festlegung des zulässigen Gebrauchs sowie die überwachten Gebäude, Gebäudeteile oder der Anlagen beschrieben. Videoaufzeichnungen dürfen maximal zwischen 48 und 52 Stunden gespeichert werden (AG Lichtenberg BeckRS 2004, 30998296). Der Vermieter muss ein Verfahren entwickeln, wie mit den Aufnahmen umgegangen wird. Er muss ein Berechtigungskonzept erarbeiten. Die Überwachung vermietereigener Parkplätze im öffentlichen Raum würde das Persönlichkeitsrecht Dritter verletzen und ist damit rechtswidrig. Gleiches gilt für die Überwachung von Kinderspielplätzen.

Die Konferenz der unabhängigen Datenschutzaufsichtsbehörden des Bundes und der Länder veröffentlichte am 3.9.2020 eine neue Orientierungshilfe zur Videoüberwachung durch nicht-öffentliche Stellen.

DSK
DATENSCHUTZKONFERENZ

**Orientierungshilfe Videoüberwachung durch nicht-öffentliche Stellen[1]**

Mit der Orientierungshilfe erhalten Verantwortliche Informationen über die Voraussetzungen für eine datenschutzgerechte Videoüberwachung in unterschiedlichen Lebensbereichen. Die Veröffentlichung der Datenschutzkonferenz gibt vertiefende Hinweise zur Rechtsprechung auf der Basis der neuen DS-GVO
**KLICKEN Sie einfach auf das Bild und das PDF mit der Orientierungshilfe öffnet sich.**

## Webcams

Das VG Schwerin hat (DuD 2015, 702) die Aufnahmen einer touristischen Webcam wegen Verstoßes gegen § 6b BDSG untersagt. Im Streitfalle hatte ein Hauseigentümer mit einer Webcam öffentlich zugängliche Bereiche rund um sein Haus, in dem er sieben Ferienwohnungen vermietete, erfasst. Dabei wurden Passanten und Urlaubsgäste gefilmt. Die Bilder hatte der Hauseigentümer zu Werbezwecken auf seiner Homepage live übertragen. In den Entscheidungsgründen sieht das Gericht die Persönlichkeitsrechte der Fußgänger verletzt. Diese seien durch ihr Körperbild, die Körperhaltung, die Kleidung, die mitgeführten Gegenstände und auch durch Zeitpunkt und Ort der Aufnahme identifizierbar. Dabei handele es sich gerade nicht um Panoramaaufnahmen, wie z.B. bei Wetterkameras, Verkehrsüberwachungsmaßnahmen oder Landschaftskameras. Bei diesen Kameras würden Menschen nur zufällig erfasst, da die Auflösung bewusst klein gehalten werde.

## Drohnen

Drohnen sind unbemannte Luftfahrzeuge, die ferngesteuert geflogen werden vergleichbar zu einem Modellflugzeug oder -hubschrauber. Im zivilen Bereich werden sie für Filmaufnahmen z.B. für Imagefilme eingesetzt. Für die Wohnungswirtschaft von besonderem Interesse ist die Aufklärung von Gebäudeschäden, zur Landvermessung, bei der Brandüberwachung oder der Kontrolle von Baumkronen in Wohngebieten.

Erstmalig beschäftigt sich das AG Potsdam (DSB 2016, 67) mit der Problematik von Flugdrohnen mit Videofunktion. Im Streitfalle hatte der Beklagte eine Flugdrohne über das Grundstück der Klägerin unter Übertragung von Bildern in Echtzeit (die Kamera war unstreitig während des gesamten Fluges) eingeschaltet geführt. Dieses Verhalten „stellt einen Eingriff in das gem. Art. 1 Abs. 1 GG i.V.m. Art. 2 Abs. 1 GG geschützte Persönlichkeitsrecht des Klägers in Erscheinungsform des „Rechts auf Privatsphäre" dar. Hierzu gehört die Integrität eines räumlichen Bereichs, der dazu bestimmt ist, für sich zu sein, zu sich zu kommen, sich zu entspannen oder sich gehen lassen zu können […] wenn wie hier ein Grundstück gegen fremde Blicke erkennbar abgeschirmt ist, hat die Handlungsfreiheit in Bezug auf die Ausführung eines solchen „Hobbys" gegenüber die Privatsphäre zurückzutreten. Es geht hier nicht um ein Flugverbot oder um das Untersagen einer kindlich-unschuldigen Freizeitbeschäftigung […], sondern um das Unterlassen einer Persönlichkeitsbeeinträchtigung durch Ausspähen mit einer mit einer Kamera ausgestatteten Drohne", so das Gericht.

**Dr. Peter Hitpaß**
Verband norddeutscher Wohnungsunternehme e.V.
Landesgeschäftsstelle
Schwerin

Dr. Peter Hitpaß. Foto: VNW; Bertold Fabricius Hamburg

## Kommentar

Liest man zwischen den Zeilen des Urteils des AG Potsdam, so lassen sich Parallelitäten zur Rechtsprechung zur Videoüberwachung erkennen. Das Recht zur „Unbeobachtetheit" genießt als Persönlichkeitsrecht einen hohen Stellenwert (vgl. dazu auch Uschkereit/Zdanowiecki NJW 2016, 444; Regenfus NZM 2011, 799).