

Neues aus dem Mietrecht:

„Problem von Videoüberwachungen“

Des Öfteren kommt es zu Nachbarstreitigkeiten wegen durchgeführter Videoüberwachungen eines Eigentümers auch bei Anbringung von Kamera-Attrappen.

Die Videoüberwachung des eigenen Grundstücks ist grundsätzlich zulässig. Aber es ist bei der Anbringung von Videoüberwachungssystemen unbedingt erforderlich sicherzustellen, dass auch wirklich nur der eigene Privatbereich erfasst wird. Zudem sollten alle Personen, die den überwachten Bereich betreten könnten, über die Maßnahme informiert werden.

Dies kann z.B. durch einen Hinweis in Form eines Schildes geschehen. Für den Fall, dass es nicht möglich ist, nur den eigenen Privatbereich zu erfassen, weil z.B. ein Wege- recht für einen Dritten besteht, muss die Einwilligung des Betroffenen eingeholt werden. Dies sollte zu Beweis zwecken auch schriftlich

erfolgen. Ist dies nicht möglich, muss im Zweifel auf die Überwachung komplett verzichtet werden.

Das Amtsgericht Brandenburg hat in einem Urteil vom 22.01.2016 entschieden, dass der Eigentümer eines Einfamilienhauses eine Überwachungskamera installieren kann, sofern diese ausschließlich auf sein eigenes Grundstück gerichtet ist. Das Recht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit schützt nicht nur vor tatsächlicher Bildaufzeichnung, es schützt bereits vor der berechtigten Befürchtung einer Bildaufzeichnung. Daher sind auch die berechtigten Interessen der von den Videoaufnahmen Betroffenen dritten Personen zu berücksichtigen.

Das Grundrecht auf Selbstbestimmung wird nicht schrankenlos gewährleistet, sodass diese Einschränkung für den überwachenden Eigentümer zumutbar ist.

Eine Überwachung mittels einer Kamera verletzt grundsätzlich das allgemeine Persönlichkeitsrecht aus Artikel 2 Abs. 1 in Verbindung mit Artikel 1 Abs. 1 Grundgesetz, so auch das Bundesverfassungsgericht in dem Beschluss vom 12.08.2010.

Auch das Landgericht Berlin hat in einem Urteil vom 28.10.2015 selbst das Anbringen von Kamera-Attrappen im Hausflur für unzulässig erklärt. Auch bei Anbringung einer Attrappe besteht für den Mieter der gleiche sogenannte Überwachungsdruck wie bei einer echten Kamera.

Die Montage einer Attrappe oder sogar einer echten Kamera ist daher nur dann gerechtfertigt, wenn es zu schwerwiegenden Vorkommnissen gekommen ist. In dem vom Landgericht Berlin zu entscheidenden Fall waren die entsprechenden Vorkommnisse lediglich leichtere Diebstahlsdelikte bzw. Sachbeschä-

digungen, sodass das Landgericht bei der Interessenabwägung zum Nachteil des anbringenden Eigentümers entschied, da es sich nicht um schwerwiegende Vorfälle im Sinne dieser Rechtsprechung handelte. Bei der Interessenabwägung war zu berücksichtigen, dass eine Kamera-Überwachung nur bei überragenden Interessen des Vermieters zu dulden ist. Die Attrappen sind daher (aufgrund des Überwachungsdruckes) den tatsächlichen Überwachungen durch echte Kameras gleich zu stellen.

Der BGH sieht dies genauso, hat er doch im Jahr 2010 einen nachbarrechtlichen Unterlassungsanspruch bestätigt, wenn Dritte eine Überwachung durch Überwachungskameras objektiv ernsthaft befürchten müssen. Selbstverständlich kommt es auch bei diesen entscheidenden Fragen immer 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 erscheinen, etwa im Hinblick auf einen eskalierenden Nachbarstreit, so auch OLG Köln. Mithin kann im Ergebnis festgestellt werden, dass eine Installation einer Überwachungsanlage, und sei es nur einer Kamera-Attrappe, auf einem privaten Grundstück nur dann rechtmäßig ist, wenn objektiv feststeht, dass dadurch öffentliche und fremde private Flächen nicht erfasst werden und damit die Rechte Dritter nicht beeinträchtigt werden können. So auch aktuelle Entscheidungen des Landgerichts Göttingen und des Oberlandesgerichts Braunschweig.

Da bei der Frage der Rechtmäßigkeit einer derartigen Überwachung immer der konkrete Einzelfall entscheidet, sollte zuvor eine anwaltdi-



Andreas Körner Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Bad Lauterberg am Harz.
Tel.: 05524 999000

che Beratung eingeholt werden, bevor die Angelegenheit eskaliert.

Andreas Körner
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Bad Lauterberg im Harz
Telefon: 05524 / 999 000

Dissens mit Göttingen offenbar zu groß