

## Videokameras in Mietobjekten

Der Zweck heiligt die Mittel, dachte ein Vermieter, und liess, nachdem er bei den Mietern eine Umfrage durchführt hatte, in einem Mehrfamilienhaus Videokameras montieren. Das aber passte einem Mieter gar nicht und der Mieter ging gegen die Kameras vor Gericht. Am Schluss musste das Bundesgericht den Fall entscheiden (Bundesgericht, 4A\_576/2015).

### Sachverhalt

Beim Mietobjekt handelt es sich um eine 3 ½-Zimmer-Wohnung und einen Abstellplatz in einer Einstellhalle. Das Mietobjekt befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, welches aus drei Gebäudeteilen besteht. Im Mehrfamilienhaus liegen 24 Wohnungen. Jeder Gebäudeteil hat einen eigenen Zugang. Die drei Teile sind durch einen internen Zugang miteinander verbunden. Vom Zugang kommt man in die Waschküche und in die Autoabstellhalle.

Der Vermieter liess im Mehrfamilienhaus eine Videoüberwachungsanlage mit 12 Kameras im Innen- und im Aussenbereich installieren. An einer Umfrage bei den Mietern war die Mehrheit für die Installation der Überwachungsanlage. Das aber passte einem Mieter gar nicht; er forderte die Entfernung der Videokameras. In der Folge der Auseinandersetzung ging es dann nur noch um die Kameras im Hauseingangsbereich und in den Durchgängen zur Waschküche. Die übrigen Kameras waren nicht mehr strittig.

### Beurteilung

#### Anwendbare Bestimmungen

Im Mietrecht gibt es keine besonderen Bestimmungen, welche die Bearbeitung von Personendaten der Mieter durch den Vermieter regeln. Anwendbar sind aber die Bestimmungen des Datenschutzgesetzes (DSG). Das Datenschutzgesetz ergänzt und konkretisiert den allgemeinen Persönlichkeitsschutz (Art. 28 ff. ZGB).

#### Anwendungsvoraussetzung: Bearbeitung von Personendaten

Das Datenschutzgesetz setzt die Bearbeitung von Personendaten voraus. Unter die Bearbeitung fallen das Beschaffen, die Aufbewahrung, das Verwenden, das Umarbeiten, das Bekanntgeben, das Archivieren oder das Vernichten von Daten. Personendaten sind alle Angaben, die sich auf eine bestimmte oder bestimmbare Person beziehen. Dazu gehört auch die Aufnahme von Bildern durch eine Überwachungskamera.

#### Interessenabwägung im Einzelfall: Welche Interessen überwiegen?

Die Bearbeitung (hier die Speicherung) von Personendaten darf die Persönlichkeit der betroffenen Person nicht widerrechtlich verletzen. Liegt eine Persönlichkeitsverletzung vor, ist vom Verletzer ein Rechtfertigungsgrund nachzuweisen. Dazu gehören die Einwilligung des Verletzten, die gesetzliche Genehmigung oder ein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse.

Bei der Berufung auf überwiegende Interessen sind für die Beurteilung die konkreten Umstände des Einzelfalles von Bedeutung. Vorausgesetzt wird dabei eine konkrete Interessenabwägung. Die Abwägung setzt deshalb den vorgängigen Nachweis der konkreten, im zu beurteilenden Fall massgeblichen Interessen voraus. Eine allgemeine, nicht im Einzelfall begründete Interessenabwägung ist nicht zulässig. Die

Schlussfolgerung aufgrund der Interessenabwägung beruht auf gerichtlichem Ermessen.

#### Prozessuale Umsetzung

Wird eine solche Persönlichkeitsverletzung behauptet, stehen die Klagen nach Art. 28 f. ZGB zur Verfügung. Der Kläger hat die Umstände zu beweisen, welche die Persönlichkeitsverletzung ergeben; der Beklagte diejenigen, welche die Verletzung rechtfertigen. Damit ergibt sich die Beweislast.

### **Entscheidung im konkreten Fall**

Die dauerhafte Überwachung des Personenverkehrs im Eingangsbereich eines Mehrfamilienhauses ermöglicht eine systematische Erhebung des Verhaltens der Mieter. Das ist ein erheblicher Eingriff in die Privatsphäre.

Dem stehen überschaubare örtliche Verhältnisse mit eher wenigen Mietparteien gegenüber. Die meisten dürften sich zudem kennen. Es konnten zudem keine konkreten Hinweise auf eine Gefährdung durch Diebstahl oder Vandalen dargelegt werden. Die Videoüberwachung sollte nur allgemein, d.h. abstrakt, Diebstähle und Vandalismus bekämpfen.

Damit fehlte nach Auffassung des Gerichts das überwiegende Interesse und die Kameras im Eingangs- und Durchgangsbereich mussten entfernt werden.

### **Fazit**

Der Vermieter tut gut daran, bevor er in seiner Mietliegenschaft eine Überwachungsanlage montiert, die konkreten Umstände zu ermitteln. Wenn eine anonyme Mietkaserne mit konkret belegten Fällen von Diebstahl und Vandalismus vorliegt, dürfte die Anlage zulässig sein. Geht es demgegenüber um ein kleineres Mehrfamilienhaus, ohne dass konkrete Fälle von Diebstahl und Vandalismus zu verzeichnen sind, ist die Massnahme kaum zulässig, vor allem nicht bei sensiblen Punkten wie Eingangs- und Durchgangsbereich. Das systematische Aufzeichnen von Verhaltensdaten der Mietern gilt nämlich als Persönlichkeitsverletzung.

Autor: Gerhard Hofmann, Pestalozzistrasse 11/13, 8280 Kreuzlingen  
hofmann@ade-lante.ch / 07.09.2016