

Videoüberwachung in Wohnanlagen

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen
www.krall-kalkum.de

Tatort Tiefgarage

Die WEG Klauweg 9-13 verfügt über eine Tiefgarage, deren Stellplätze mit seitlichen Metallgittern voneinander getrennt und nach vorne jeweils durch ein Metallgittertor abgeschlossen sind.

Die Tiefgarage ist über eine Toranlage im Ein- und Ausfahrtsbereich sowie über Zugangsschleusen zu den Hausteilen 9, 1 und 13 zugänglich und mit einer zentralen Schließanlage versehen.

In den letzten Wochen sind mehrfach die Metallgitter von Stellplätzen durch Unbekannte aufgeschnitten worden; gelagerte Gegenstände wurden entwendet und abgestellte Fahrzeuge beschädigt.

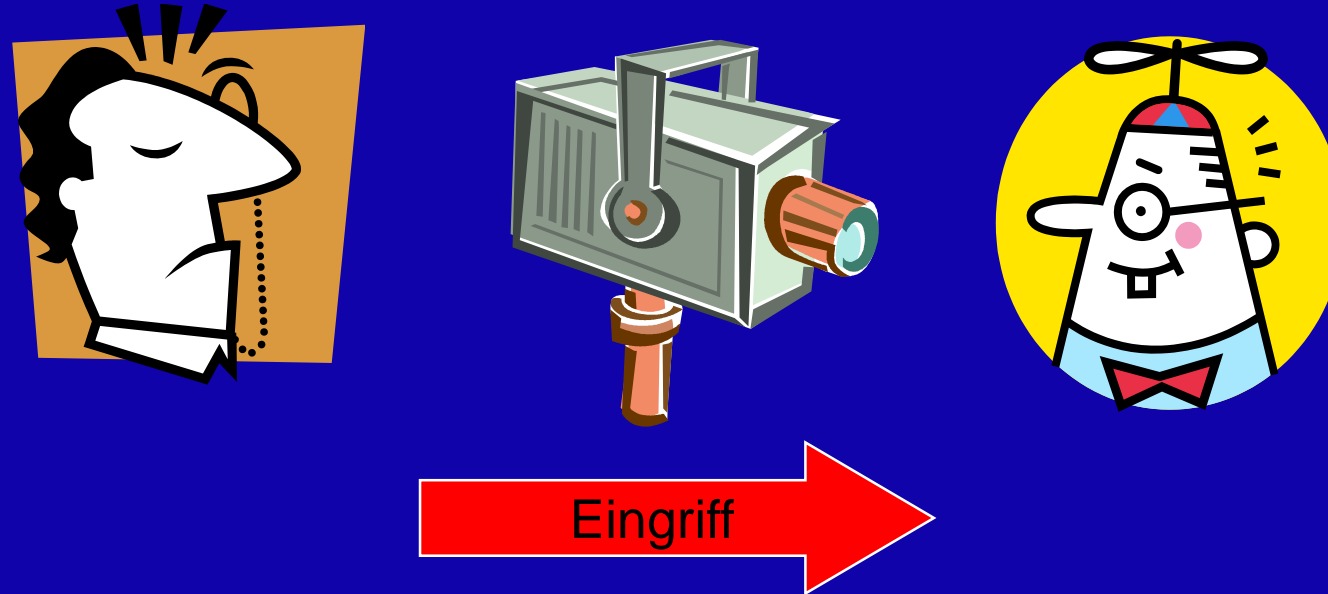
Beirat B verlangt von Verwalter V die umgehende Installation einer Video-Überwachungsanlage in der Tiefgarage.

Problemkreise

Sollen allgemein zugängliche Bereiche (video-)überwacht werden, sind folgende rechtlichen Einschränkungen zu beachten:

- Verfassungs- und zivilrechtliches Recht am eigenen Bild
- Wohnungseigentumsrechtliche Einschränkungen
- Datenschutzrechtliche Einschränkungen

Videüberwachung in WEG-Anlagen



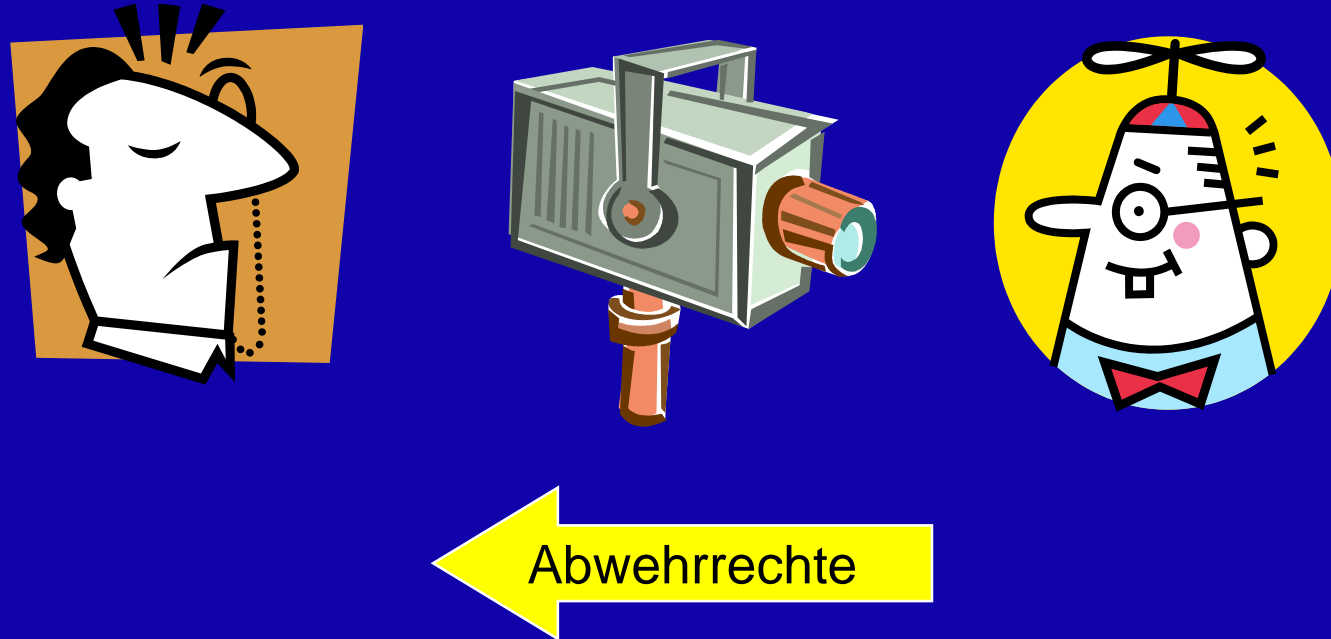
Recht am eigenen Bild als Ausprägung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts

Art. 1 Abs. 1 S. 1 GG: Die Würde des Menschen ist unantastbar.

Art. 2 Abs. 1 GG:

Jeder hat das Recht auf die freie Entfaltung seiner Persönlichkeit, ...

Videüberwachung in WEG-Anlagen



Aus dem Recht am eigenen Bild folgt als Abwehrrecht in negativer Hinsicht, von nicht autorisierten Bildaufnahmen seiner Person verschont zu bleiben.

Art, 1, 2 u. 14 GG i.V.m. §§ 823 Abs. 1 u. 2, 1004 BGB, §§ 14 Abs. 2, 18 Abs. 2 WEG

Videoüberwachung in WEG-Anlagen

BGH, Urt. v. 25.4.1995 – VI ZR 272/94, NJW 1995, 1955

Das Recht am eigenen Bild beinhaltet die Befugnis eines jeden, frei zu entscheiden, ob, wie, wann und durch wen von seiner Person Bildnisse angefertigt und wie diese verwendet werden.

Hieraus folgt zugleich als Abwehrrecht, in negativer Hinsicht von nicht autorisierten Foto- oder Filmaufnahmen der eigenen Person verschont zu bleiben.

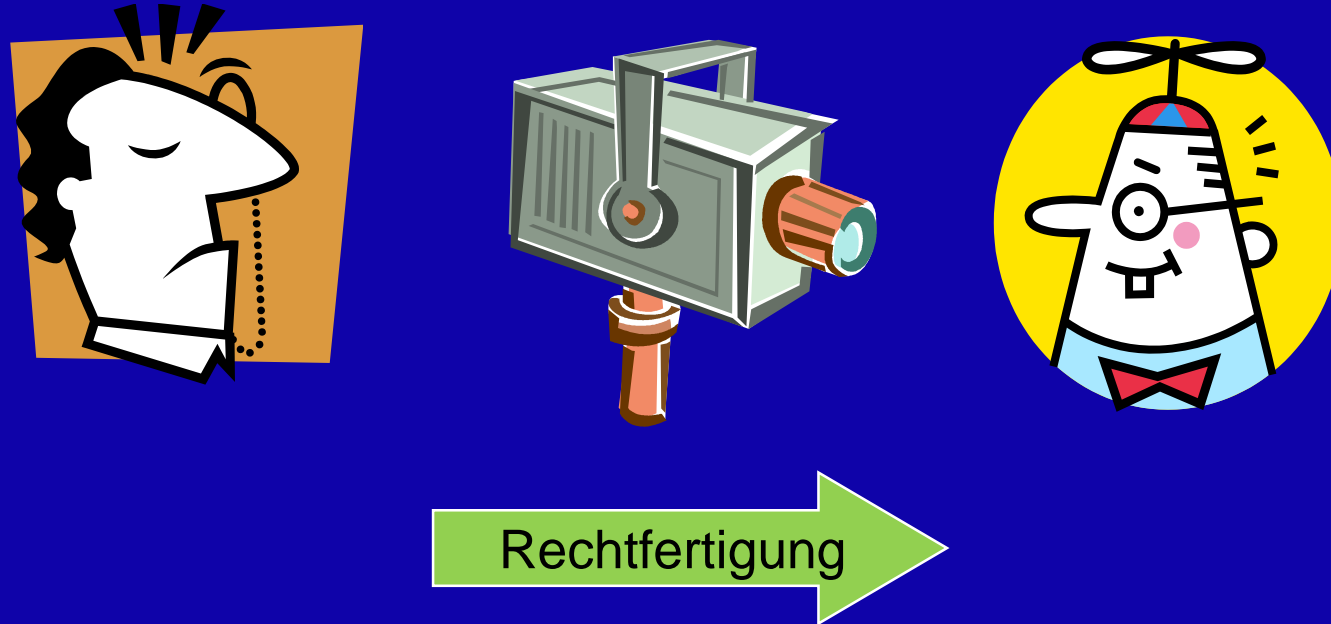
Insofern steht nicht nur jeden Wohnungseigentümer, sondern jedermann, der mit dem Objekt in Berührung kommt (Angehörige, Mieter, Dienstleister, Besucher, Passanten, etc.), das grundrechtlich geschützte Recht zu, nicht von einer Videoüberwachungsanlage gegen seinen Willen aufgenommen zu werden.

Videoüberwachung in WEG-Anlagen

Der Betrieb einer Videoüberwachungsanlage stellt somit zunächst einen grundsätzlich unerlaubten Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht dar, sofern die Überwachung nicht mit dem ausdrücklich erklärten Einverständnis sämtlicher potentiell Betroffenen erfolgt.

Bei der Videoüberwachung allgemein zugänglicher Bereiche eines Gebäudes, wie z.B. einer Tiefgaragenanlage oder eines Hauseingangsbereichs, die ihrer Nutzungsart nach einer Vielzahl unterschiedlicher Personen offenstehen, wird es praktisch nicht gelingen, deren Einverständnis zu erhalten.

Videüberwachung in WEG-Anlagen

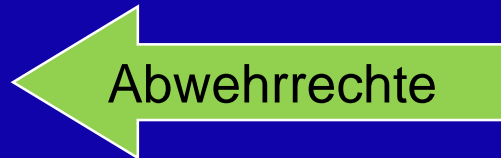
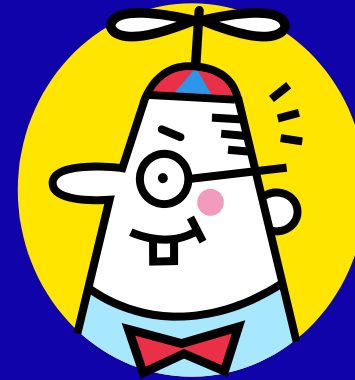
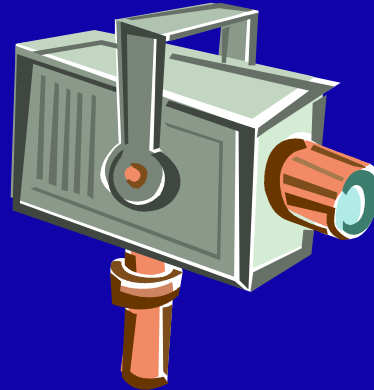


Eingriffe in das Allgemeine Persönlichkeitsrecht können indes durch den Schutz wesentlicher Rechtsgüter wie Leben, Gesundheit, Eigentum, gerechtfertigt werden.

**Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG: Jeder hat das Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit.
Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG: Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet.**

Videoüberwachung in WEG-Anlagen

Stehen sich Grundrechte gegenüber, ist stets im konkreten Einzelfall eine Rechtsgüterabwägung notwendig, welchem der grundsätzlich gleichrangigen Grundrechte aufgrund überwiegender Schutzwürdigkeit der Vorrang einzuräumen ist.



Videoüberwachung in WEG-Anlagen

BGH, Urt. v. 5.3.2014 – VIII ZR 205/13, ZMR 2014, 626
LG Berlin, Urt. v. 2.5.2000 – 64 S 551/99, ZMR 2000, 535

Bei der erforderlichen Rechtsgüterabwägung ist vor allem der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten.

Zwingend notwendig ist eine Videoüberwachung dem Grunde nach nur dann, wenn diese als letztes Mittel des Eigentümers anzusehen ist, sein Eigentum zu schützen.

Dies bedeutet, dass der betroffene Eigentümer zuvor erfolglos versucht haben muss, durch andere Maßnahmen insbesondere geringerer Eingriffsintensität sein Eigentum zu schützen, z.B. durch verstärkte Kontrollen des betroffenen Bereichs oder andere Vorsorge- oder Schutzmaßnahmen.

Videoüberwachung in WEG-Anlagen

BGH, Urt. v. 5.3.2014 – VIII ZR 205/13, ZMR 2014, 626
LG Berlin, Urt. v. 2.5.2000 – 64 S 551/99, ZMR 2000, 535

Bei einer Tiefgaragenanlage, die mit einer grundsätzlich geschlossenen Tor- sowie Türanlagen versehen ist, handelt es sich um einen grundsätzlich nicht öffentlich zugänglichen Bereich, der augenscheinlich nur Personen offensteht, deren ein Schlüssel ausgehändigt wurde und die in Ansehung der ihnen überlassenen Schlüssel eine besondere Sorgfalts- und Obhutspflicht trifft.

Soweit im vorliegenden Fall Anlass zur Annahme besteht, dass die Einbruchdiebstähle durch das Abhandenkommen von Schlüsseln bzw. durch deren missbräuchlichen Verwendung begünstigt wurden, kann zunächst zu erwägen sein, aus Sicherheitsgründen die Schließzylinder der Zugänge zur Tiefgaragenanlage auszuwechseln.

Videoüberwachung in WEG-Anlagen

BGH, Urt. v. 5.3.2014 – VIII ZR 205/13, ZMR 2014, 626
LG Berlin, Urt. v. 2.5.2000 – 64 S 551/99, ZMR 2000, 535

Dabei ist jedoch auch zu beachten, dass im Falle einer vorhandenen zentralen Schließanlage hierdurch nicht unerhebliche Kosten entstehen, die in keinem angemessenen Verhältnis zu dem erzielbaren Erfolg stehen können, sofern ein Eindringen Unbefugter auf anderem Wege nicht ausgeschlossen werden kann oder die Verursacher der Eigentumsstörungen im Kreise der Bewohner oder sonstigen Nutzer der Anlage zu vermuten sind.

Im vorliegenden Fall wäre als geringintensive Maßnahme der Austausch der Schließanlage nicht zumutbar.

Rotes Lämpchen gegen rote Laterne

Die Wohnungseigentümerinnen Kiki und Chantal gehen im Anbau der WEG-Anlage, der über einen eigenen Eingang verfügt, der Prostitution nach.

Zwar liegt ein rechtskräftiger Unterlassungstitel vor, die beiden Damen zeigen sich davon indes unbeeindruckt.

Daraufhin installiert die WEG an der Hauswand die Attrappe einer Video-Kamera, deren „Objektiv“ auf den Nebeneingang gerichtet ist. Das Gerät ist mit einem Bewegungsmelder gekoppelt.

Sobald eine Bewegung am Nebeneingang feststellbar ist, leuchtet an der „Kamera“ ein rotes Lämpchen für die Dauer der Bewegung auf.

Videoüberwachung in WEG-Anlagen

LG Düsseldorf, Urt. v. 28.11.2013 - 19 S 25/13, ZWE 2015, 30

LG Bonn, Urt. v. 16.11.2004 – 8 S 139/04, NZM 2005, 399

Sofern vorrangig zu ergreifende sonstige Vorsorge- und Schutzmaßnahmen ohne Erfolg blieben, ist zu erwägen, ob nicht durch die Installation der Attrappe einer Videokamera oder gleichwertige Abschreckungsmaßnahmen der verfolgte Zweck ebenso erreicht werden kann.

Zu beachten ist dabei jedoch, dass auch die Installation einer Attrappe einen Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht darstellen kann, also ebenfalls nicht ohne weiteres zulässig ist.

Videoüberwachung in WEG-Anlagen

LG Düsseldorf, Urt. v. 28.11.2013 - 19 S 25/13, ZWE 2015, 30

LG Berlin, Urt. v. 28.10.2015 - 67 S 82/15, IMR 2016, 234

Zwar wird das allgemeine Persönlichkeitsrecht im Falle einer bloß hypothetischen Möglichkeit einer Kamera-Überwachung nicht beeinträchtigt (vgl.: BGH, Urt. v. 21.10.2011 – V ZR 265/10, NZM 2012, 239; BGH, Urt. v. 16.3.2010 - VI ZR 176/09, NJW 2010, 1533), ein Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht liegt aber nicht erst dann vor, wenn tatsächlich eine Videoüberwachung erfolgt, sondern schon dann, wenn aufgrund konkreter Umstände der Eindruck erzeugt wird, es finde eine solche statt (Stichwort „Überwachungsdruck“).

a.A.:

LG Frankfurt, Beschl. v. 11.11.2013 – 2-13 S 24/13, ZMR 2014, 306

Jenißen/Hogenschurz, WEG, 7. Aufl. 2022, § 14 Rn. 63

Tatort Tiefgarage II

Die WEG Klauweg 9, 11 u. 13 hat zur Abschreckung der unbekannteren Diebe / Vandalen erfolglos Warnschilder „Videoüberwachung!“ angebracht.

Auch die verstärkte Kontrolle durch den Hausmeister hat ebenso wenig Wirkung gezeigt wie neue Schlösser.

Mehrfach waren wieder Einbruchdiebstähle und Sachbeschädigungen zu verzeichnen.

Beschlussgemäß lässt Verwalter V nun eine Videoüberwachungsanlage installieren, die die Einfahrt nebst den Zugängen sowie den Innenbereich der Tiefgaragenanlage erfasst.

Videoüberwachung in WEG-Anlagen

BGH, Urt. v. 8.4.2011 - V ZR 210/10, ZMR 2011, 374

OLG Köln, Beschl. v. 9.5.2007 – 16 Wx 13/07, ZMR 2008, 559

Ist eine Videoüberwachung in Ermangelung weniger belastender Maßnahmen dem Grunde nach zulässig, so ist weiter über die Zulässigkeit des örtlichen und sachlichen Umfangs der Überwachung durch eine Videoanlage anhand des Maßstabs der Verhältnismäßigkeit zu urteilen.

Hiernach müssen sich Umfang und Art der Überwachung auf das Notwendige beschränken.

Dies bezieht sich zum einen auf die räumliche Reichweite der Überwachung und zum anderen unter dem Gesichtspunkt der Eingriffsintensität auf die Art deren Ausgestaltung in technischer Hinsicht.

Videoüberwachung in WEG-Anlagen

LG Berlin, Urt. v. 23.7.2015 – 57 S 215/14, NJW-RR 2016, 366
AG München, Urt. v. 22.12.2018 – 213 C 15498/18, ZMR 2018, 242

Zu beachten ist, dass die Wohnungseigentümergeinschaft in keinem Fall befugt ist, im Sondereigentum stehende, vermietete oder einem Sondernutzungsrecht unterliegende Flächen oder Räume zu überwachen, da dies ausschließlich Sache des Nutzungsberechtigten ist.

Videoüberwachung in WEG-Anlagen

BGH, Urt. v. 24.5.2013 – V ZR 220/12, ZMR 2013, 909

Zusätzlich ist nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten, dass grundsätzlich nicht der gesamte Bereich des Gemeinschaftseigentums überwacht werden muss.

Zur Vermeidung von Straftaten ist regelmäßig nur eine beschränkte Überwachung von Zugangsbereichen ausreichend und zulässig, während eine darüber hinausgehende Überwachung z.B. des gesamten Treppenhauses einschließlich der Wohnungstüren für die Verhinderung von Straftaten durch Unbefugte nicht zwingend notwendig ist.

Videoüberwachung in WEG-Anlagen

BGH, Urt. v. 8.4.2011 - V ZR 210/10, ZMR 2011, 374

OLG Köln, Beschl. v. 9.5.2007 – 16 Wx 13/07, ZMR 2008, 559

Insbesondere ist auch zu unterscheiden zwischen (eher zulässigen) Überwachungsanlagen, die die bloße Beobachtung eines eng begrenzten Bereichs für nur kurze Zeit bzw. keine dauerhaften Bildaufzeichnungen ermöglichen und solchen (eher unzulässigen), die allgemein zugängliche Bereiche weitgehend erfassen und dabei dauerhafte Bildaufzeichnungen ermöglichen.

Videoüberwachung in WEG-Anlagen

LG München I, Beschl. v. 11.11.2011 - 1 S 12752/11 WEG, ZWE 2012, 233

So begegnet eine weder räumlich noch vom Umfang her begrenzte Videoüberwachung einer gesamten Tiefgarage mit Blick auf den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit erheblichen Bedenken:

Die Kläger müssen jedes Mal, wenn sie die Tiefgarage betreten oder verlassen bzw. in diese ein- und ausfahren, davon ausgehen, dass sie gefilmt werden, wobei jede ihrer Bewegungen festgehalten wird, ebenso wie die Uhrzeit, zu der sie sich in der Tiefgarage aufhalten, welche Kleidung sie tragen und mit welchen Personen sie dort gegebenenfalls ein- und ausgehen.

Sie können sich daher in der Tiefgarage nicht mehr frei und ungezwungen bewegen.

Dies stellt aber eine schwerwiegende Beeinträchtigung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts dar.

Videoüberwachung in WEG-Anlagen

LG München I, Beschl. v. 11.11.2011 - 1 S 12752/11 WEG, ZWE 2012, 233

Die Installation der Videoüberwachung wird auch nicht dadurch gerechtfertigt, dass es in der Vergangenheit zu Autoaufbrüchen und Diebstählen von gelagerten Gegenständen in der Tiefgarage gekommen ist.

Insoweit überwiegt bei der Abwägung der betroffenen Rechtsgüter der Schutz des allgemeinen Persönlichkeitsrechts der Kläger gegenüber dem Interesse am Schutz des Eigentums.

Gerade eine hohe Anzahl verschiedener Benutzer der Tiefgarage und die hierdurch gegebene Anonymität spricht gegen die Effektivität der Maßnahme.

Wenn nämlich die Tat selbst nicht durch die Kamera aufgezeichnet wurde, wird es kaum möglich sein, bei der Vielzahl der Garagennutzer, die ja auch Familienangehörige und Besucher haben, den Täter zu identifizieren oder einer Person die Tat nachzuweisen.

Fazit zum Grundsatz der Verhältnismäßigkeit

Sofern die Installation einer Videoüberwachungsanlage erwogen wird, muss somit zuvor sichergestellt sein,

- dass mögliche vorrangige Schutz- oder Vorsorgemaßnahmen geringerer Eingriffsintensität, insbesondere die Installation der Attrappe einer Videokamera oder sonstige Abschreckungsmaßnahmen erfolglos ergriffen wurden,
- dass die räumliche Ausdehnung des überwachten Bereichs auf das Notwendige beschränkt wird (z.B. auf den Eingangs-/Torbereich),
- dass die Fertigung dauerhafter Bildaufzeichnungen tatsächlich zur Zweckerreichung geeignet und notwendig ist sowie auf ein Mindestmaß beschränkt wird.

Tatort Hinterausgang

Der Bereich des Hinterausgangs der WEG Malerstr. 13 wird regelmäßig durch sog. Graffiti „verschönert“, wobei alle Möglichkeiten einer niederschweligen Abschreckung der unbekanntenen Vandalen erfolglos ausgeschöpft wurden.

Verwalter V lässt auf Antrag des Beirats B die Eigentümerversammlung darüber abstimmen, ob eine Videoüberwachungsanlage mit Aufzeichnungsfunktion installiert werden soll, die den Hinterausgang überwacht.

Eigentümer E kündigt umgehende Klageerhebung an, weil er sich in seinen Persönlichkeitsrechten beeinträchtigt sieht.

Abgesehen davon handele es sich um eine bauliche Veränderung, die ohne seine Zustimmung nicht rechtmäßig beschlossen werden könne.

Videoüberwachung in WEG-Anlagen

§ 20 WEG - Bauliche Veränderungen

1. Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

4. Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.

§ 21 WEG - Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

2. Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,

1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, [...]

Videoüberwachung in WEG-Anlagen

**Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 11 Rn. 1008 ff., 1155
SEHR/Abramenko, Die WEG-Reform 2020, § 5 Rn. 64 ff.**

Eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage liegt, anders als nach dem bisherigen Recht („Änderung der Eigenart“), nicht schon in einer Veränderung des „optischen Gesamteindrucks“; bloße architektonische Disharmonien zählen nicht dazu.

Demnach sollen (es kommt aber immer auf den konkreten Einzelfall an) der zusätzliche Einbau eines Dachflächenfensters, der Ausbau des Dachgeschosses, die Errichtung von Dachgauben, Vorstellbalkonen oder der An- oder Einbau von Aufzügen nicht schon per se eine grundlegende Umgestaltung ausmachen, wenn das „Gepräge der Wohnanlage“ nicht so grundlegend verändert wird, dass ein „anderes“ Gebäude entsteht.

Videoüberwachung in WEG-Anlagen

Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 11 Rn. 1016 ff.

SEHR/Abramenko, Die WEG-Reform 2020, § 5 Rn. 66 ff.

Eine unbillige Benachteiligung setzt voraus, dass der betreffende Eigentümer individuell in einer wohnungseigentumsrechtlich relevanten Rechtsposition stärker als die übrigen Eigentümer beeinträchtigt wird.

Eine Benachteiligung soll daher bereits ausscheiden, wenn alle Eigentümer gleichermaßen von den Folgen der baulichen Veränderung betroffen sind.

Die Benachteiligung muss zudem unbillig sein, d.h. dem betroffenen Eigentümer muss ein Sonderopfer zugemutet werden, dass seine Rechte unter Abwägung der entstehenden Vorteile unangemessen stark beschneidet.

Videoüberwachung in WEG-Anlagen

BGH, Urt. v. 24.5.2013 - V ZR 220/12, ZMR 2013, 909

Da das bloße Interesse an einer Effizienz der Verwaltung nicht ausreicht, muss aus dem Inhalt des Versammlungsprotokolls hervorgehen, dass und mit welchen Argumenten das Interesse an der Überwachung mit den Interessen der einzelnen Eigentümer abgewogen wurde, da die Entscheidung ansonsten nicht hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der Ermessensausübung gerichtlich überprüfbar ist.

Auch sind die Regeln für den Betrieb der Anlage festzulegen:

- konkrete Zwecke der Überwachung,**
- Begrenzung des räumlichen Umfangs der Überwachung,**
- Begrenzung des Ausmaßes der Aufzeichnungen,**
- Dauer deren Aufbewahrung,**
- Zugang zu den Aufzeichnungen und deren Verwendung,**
- Kontrolle und Sicherstellung dieser Vorgaben.**

Videoüberwachung in WEG-Anlagen

BGH, Urt. v. 24.5.2013 - V ZR 220/12, ZMR 2013, 909

Insbesondere muss auch ausdrücklich geregelt und sichergestellt sein, dass dann, wenn der mit der Videoüberwachung verfolgte Zweck erreicht wird oder aus anderen Gründen deren Notwendigkeit wegfällt, die Anlage wieder entfernt, zumindest aber zunächst stillzulegen ist.

Videoüberwachung in WEG-Anlagen

BGH, Urt. v. 24.5.2013 - V ZR 220/12, ZMR 2013, 909

Voraussetzung ist weiter, dass die Ausgestaltung der Beschlussfassung über die Video-Überwachung inhaltlich und formell dem Schutzbedürfnis des Einzelnen ausreichend Rechnung trägt, indem sämtliche Vorgaben Datenschutzes erfüllt werden.

Videoüberwachung in WEG-Anlagen

BGH, Urt. v. 24.5.2013 - V ZR 220/12, ZMR 2013, 909

Da die DSGVO keine konkreten Vorgaben enthält, kann zur Rechtfertigung einer Video-Überwachung nur auf Art. 6 Abs. 1 S.1 lit. f DSGVO (Wahrnehmung berechtigter Interessen) zurückgegriffen werden, da eine ausdrückliche datenschutzrechtliche Einwilligung kaum jemals vorliegen wird.

Ferner sind die ergänzenden Vorschriften des BDSG zu beachten.

Videoüberwachung in WEG-Anlagen

§ 4 BDSG

Beobachtung öffentlich zugänglicher Räume mit optisch-elektronischen Einrichtungen

- (1) Die Beobachtung öffentlich zugänglicher Räume mit optisch-elektronischen Einrichtungen (Videoüberwachung) ist nur zulässig, soweit sie**
 - 1. zur Aufgabenerfüllung öffentlicher Stellen,**
 - 2. zur Wahrnehmung des Hausrechts oder**
 - 3. zur Wahrnehmung berechtigter Interessen für konkret festgelegte Zwecke erforderlich ist und keine Anhaltspunkte bestehen, dass schutzwürdige Interessen der Betroffenen überwiegen.**
- (2) Der Umstand der Beobachtung und die verantwortliche Stelle sind durch geeignete Maßnahmen erkennbar zu machen.**

Videoüberwachung in WEG-Anlagen

§ 4 BDSG

Beobachtung öffentlich zugänglicher Räume mit optisch-elektronischen Einrichtungen

- (3) Die Verarbeitung oder Nutzung von nach Absatz 1 erhobenen Daten ist zulässig, wenn sie zum Erreichen des verfolgten Zwecks erforderlich ist und keine Anhaltspunkte bestehen, dass schutzwürdige Interessen der Betroffenen überwiegen. Für einen anderen Zweck dürfen sie nur verarbeitet oder genutzt werden, soweit dies zur Abwehr von Gefahren für die staatliche und öffentliche Sicherheit sowie zur Verfolgung von Straftaten erforderlich ist.**
- (4) Werden durch Videoüberwachung erhobene Daten einer bestimmten Person zugeordnet, ist diese über eine Verarbeitung oder Nutzung entsprechend den §§ 19a und 33 zu benachrichtigen.**
- (5) Die Daten sind unverzüglich zu löschen, wenn sie zur Erreichung des Zwecks nicht mehr erforderlich sind oder schutzwürdige Interessen der Betroffenen einer weiteren Speicherung entgegenstehen.**

Videoüberwachung in WEG-Anlagen

Art. 13 DSGVO

Informationspflicht bei Erhebung von personenbezogenen Daten bei der betroffenen Person

Es ist insbesondere aufzuklären über:

- den Umstand der Beobachtung (Piktogramm, Kamerasymbol),
- die Identität des Verantwortlichen (Name mitsamt Kontaktdaten),
- die Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten,
- die Verarbeitungszwecke und Rechtsgrundlage in Schlagworten,
- Angabe des berechtigten Interesses, da Verarbeitung gem. Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit.f DSGVO
- Speicherdauer der Videodaten,
- Hinweis auf Zugang zu den weiteren Pflichtinformationen, wie Auskunftsrecht, Beschwerderecht, ggf. Empfänger der Daten, etc.,
- Neben dem Piktogramm sind auch die weiteren Pflichtinformationen am Ort der Videoüberwachung zur Verfügung zu stellen, z.B. in Form eines vollständigen Informationsblatts. Die Stelle muss für den Betroffenen zugänglich sein.

Videoüberwachung in WEG-Anlagen

Art. 26, 28 DSGVO

Abschluss bzw. Ergänzung des Auftragsverarbeitungsvertrags

Abschluss bzw. Ergänzung der Vereinbarung über die gemeinsame Verantwortlichkeit

Soweit die Datenverarbeitung im Betrieb des Verwalters geschieht, ist ein Vertrag über die Auftragsverarbeitung gem. Art. 4 Nr. 8, Art. 28 Abs. 3 DSGVO abzuschließen bzw. zu ergänzen.

Ungeachtet dessen ist zu berücksichtigen, dass hiesiger Meinung nach Verwalter und Wohnungseigentümergeinschaft gemeinsam Verantwortliche i.S.d. Art. 26 DSGVO sind, so dass diese eine Vereinbarung i.S.d. Art. 26 DSGVO zu treffen bzw. zu ergänzen haben (vgl.: AG Mannheim, Urt. v. 11.9.2019 - 5 C 1733/19, ZMR 2020, 63).

Videoüberwachung in WEG-Anlagen

OLG Köln, Beschl. v. 9.5.2007 – 16 Wx 13/07, ZMR 2008, 559

Ferner ist durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen (TOM) der Datenschutz und die Datensicherheit zu gewährleisten (vgl.: Art. 24 ff. DSGVO i.V.m. §§ 24, 25, 64 – 74 BDSG).

Das Schwiegermutter-Auge

Die WEG Grätzweg beschließt, die Haustüranlage mit einem sog. Video-
auge aufzurüsten.

Dessen Kamera nimmt nur den unmittelbaren Bereich vor dem Klingel-
brett auf, wobei sie nur aktiviert wird, wenn der Klingelknopf der be-
treffenden Wohnung betätigt wird.

Das Bild des Besuchers erscheint nur in der betreffenden Wohnung ohne
Möglichkeit der Aufzeichnung und erlischt nach 1 Minute wieder.

Videoüberwachung in WEG-Anlagen

BGH, Urt. v. 8.4.2011 – V ZR 210/10, ZMR 2011, 734

Der nachträgliche Einbau einer Videoanlage im Klingeltableau kann vorgenommen werden, wenn die Kamera nur durch Betätigung der Klingel aktiviert wird, eine Bildübertragung allein in die Wohnung erfolgt, bei der geklingelt wurde, die Bildübertragung nach spätestens einer Minute unterbrochen wird und die Anlage nicht das dauerhafte Aufzeichnen von Bildern ermöglicht.

Die theoretische Möglichkeit einer manipulativen Veränderung der Anlage rechtfertigt nicht die Annahme einer Beeinträchtigung.

Ein Nachteil liegt erst vor, wenn eine Manipulation aufgrund der konkreten Umstände hinreichend wahrscheinlich ist.

Dash-Cam

Eigentümer E installiert, weil sein teures Sportauto in der Tiefgarage ständig zerkratzt wird, im Inneren seines PKW eine sog. Dash-Cam, die, so E, nur ab der Grenze seines Stellplatzes Aufnahmen fertigt.

Videoüberwachung in WEG-Anlagen

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 5.1.2007 – I-3 Wx 199/06, ZMR 2007, 290

OLG München, Beschl. v. 11.3.2005 – 32 Wx 2/05, ZMR 2005, 474

Der Sondereigentümer, Mieter oder Sondernutzungsberechtigte ist nicht befugt, gemeinschaftliches Eigentum zu überwachen.

AG Hamburg-Barmbek, Urt. v. 14.10.2016 - 880 C 9/16, ZMR 2017, 266

Da die Reichweite der Überwachung mit geringem Aufwand geändert werden kann, rechtfertigt alleine die Möglichkeit einer Nutzung der mit Bewegungsmelder ausgestatteten, im PKW leicht in verschiedene Richtungen über den eigentlichen Parkplatzbereich hinaus auch auf Gemeinschaftsflächen bzw. auch auf benachbarte Parkplätze auszurichtenden sog. Dash-Cam in der Tiefgarage die Annahme einer Beeinträchtigung.

Tatort Waschküche

Im Keller der WEG-Anlage Saubermannweg treten extreme Fäkalgerüche auf.

Nachdem eine Sanitärfirma, ein Schädlingsbekämpfungsunternehmen und ein Analyzelabor zu der Auffassung gelangen, dass monatelang in die Waschküche uriniert worden sein muss, installiert die WEG nach fruchtlosem Ausschöpfen aller anderen Möglichkeiten eine Videokamera.

Aufgrund der hierdurch gewonnenen Aufzeichnungen wird nach Auffassung der Gemeinschaft Eigentümer P als Übeltäter identifiziert.

Videoüberwachung in WEG-Anlagen

AG Zerst, Urt. v. 31.3.2003 - 6 C 614/02, NZM 2003, 897

Nach gewissenhafter Prüfung durch Inaugenscheinnahme der gefertigten Videobänder kommt das Gericht zu der Auffassung, dass der Beklagte überführt ist, da die Videoüberwachung wegen der besonderen Umstände des Einzelfalles nicht gegen das grundgesetzlich geschützte Recht des Beklagten auf freie Entfaltung seiner Persönlichkeit verstößt.

Zwar ist der Urinstrahl des Beklagten nicht eindeutig zu erkennen gewesen, aus eindeutigen Indizien, wie etwa dem Öffnen und Wiederverschließen der Hose hat das Gericht aber auf entsprechende Tätigkeiten des Beklagten schließen dürfen.