



## Videoüberwachung in Wohnanlagen Rückbau nach Widerspruch?



**Zulässigkeit / Rechtsproblematik**



# ÜBERSICHT

1. Entwicklung des Datenschutzes
2. Rechtsunsicherheit i.S. Videoüberwachung in Wohnanlagen/ Gründe
3. Das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG)
4. Rechtliche Zusammenhänge
5. Übersicht über einschlägige Gerichtsentscheidungen
6. praktische Hinweise



## 1. Entwicklung des Datenschutzes

Die Debatten sind geprägt von einem **Für** und **Wider**.

### **pro**

- Vorteile der Informationsgewinnung durch die neuen Medien
- Gewinn an Sicherheit durch einschlägige Fahndungserfolge

### **contra**

- Gefahren für die allgemeinen Persönlichkeitsrechte durch totale Überwachungssysteme.
- Gefahr des „gläsernen Menschen“.

**Angesichts der enormen technischen Möglichkeiten auf dem Gebiet der Informationsgewinnung und -verarbeitung ist die Notwendigkeit einer gesetzlichen Regelung unbestritten.**



## Wichtige Stationen

01.02.1977

### **Bundesdatenschutzgesetz**

Charakteristisch ist die ständige Rechtsgüterabwägung im Einzelfall zwischen den Persönlichkeitsrechten des von der Datenerfassung Betroffenen und den berechtigten Interessen desjenigen, der die Daten erhebt,

15.12.1982

### **„Volkszählungsurteil“ des BVerfG**

„*informationelle Selbstbestimmung*“ gehört zu den Grundvoraussetzungen einer freien Entfaltung der Persönlichkeit.

#### aber auch:

Vorrang der informationellen Selbstbestimmung wird nicht uneingeschränkt gewährleistet

Verarbeitung personenbezogener Daten ist zulässig, wenn ein „*überwiegendes Allgemeininteresse*“ dafür spricht.

Mai 2001

### **Nachträgliche Einfügung des § 6 b in das Bundesdatenschutzgesetz**

als Spezialnorm für die „*Beobachtung öffentlich zugänglicher Räume mit optisch elektronischen Einrichtungen*“



## 2. Rechtsunsicherheit in Bezug auf Videoüberwachung in Wohnanlagen / Gründe

spezifische Besonderheiten der von den Gerichten zu beurteilenden Ausgangssachverhalte

divergierende Rechtsmeinungen

- **RA Martin W. Huff**

**Tenor:** Einstimmiger Beschluss der Wohnungseigentümer erforderlich,  
da es sich um eine bauliche Veränderung handelt

- **AG Bergisch Gladbach**, Urteil vom 29.05.2006:

*„Eigentümer können im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung über die Installation einer Videoüberwachungsanlage mit Stimmenmehrheit beschließen.“*

*„Der Beschluss der Untergemeinschaft ... darüber, ob eine Videoüberwachungsanlage im Eingangsbereich des Hochhauses zu installieren ist, liegt in der Regelungskompetenz der Gemeinschaft gem. den §§ 15, 21 WEG bezüglich des Gebrauchs des Gemeinschaftseigentums.“*

- **RA Michael Drasdo**

**Tenor:** Es müssen nicht nur alle Wohnungseigentümer, sondern auch alle in den Haushalten lebenden Personen einverstanden sein, da über deren Rechte nicht disponiert werden kann.

**Fazit:** Die Installation von elektronischen Überwachungsanlagen dürfte an den Rechten Dritter scheitern.



➤ **Feststellungen des Landesbeauftragten für Datenschutz NRW (LDI)**

- Zulässigkeit einer VÜ nur zum Schutz vor Gefahren für Leib oder Leben oder vor erheblichen Eigentumsbeeinträchtigungen;
- Gefahrenvorsorge reicht nicht aus – es müssen belegbare Vorkommnisse in der Vergangenheit die Annahme rechtfertigen, dass auch künftig schwerwiegende Beeinträchtigungen der durch das Hausrecht geschützten Interessen drohen;
- dabei stellen, Störungen wie Grölen, Anpöbeln und ggf. auch Bedrohungen sowie Verschmutzungen wie Urinieren oder das Beschmieren von Wänden keine erheblichen Beschädigungen dar und rechtfertigen den Einsatz von Kameraanlagen nicht;
- die genannten Voraussetzungen sind für den Einsatz einer jeden in der Wohnanlage installierten Kamera zu begründen;
- bei der Aufzeichnung mit digitalen Kameras handelt es sich um eine automatisierte Datenverarbeitung,
- nur nach vorherigem einstimmigem Beschluss der Gemeinschaft

**Diese Auslegungen des LDI kommen einem faktischen Verbot der Videoüberwachung in Wohnanlagen gleich.**



### **3. Das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG)**

[Die wichtigsten Bestimmungen für die VÜ in Wohnanlagen:]

- 1. Abschnitt**    **Allgemeine und gemeinsame Bestimmungen**
  - § 1            **Zweck und Anwendungsbereich des Gesetzes**
  - § 3            **Weitere Begriffsbestimmungen**
  - § 4            **Zulässigkeit der Datenerhebung, -verarbeitung und -nutzung**
  - § 6 b         **Beobachtung öffentlich zugänglicher Räume mit optisch-elektronischen Einrichtungen**
  
- 2. Abschnitt**    **Datenverarbeitung der öffentlichen Stellen**
  
- 3. Abschnitt**    **Der 3. Abschnitt regelt u.a. die Datenverarbeitung nichtöffentlicher Stellen**
  - § 28         **Datenerhebung, -verarbeitung und -nutzung für eigene Zwecke**
  
- 4. /5. /6. Abschnitt** **In den weiteren Abschnitten finden sich Sonder-, Schluss- und Übergangsvorschriften**



**Wichtige Rechtsbegriffe aus § 3 BDSG**

- personenbezogene Daten
- automatisierte Datenverarbeitung < > nicht automatisierte Datei

**Vereinfachte Darstellung des § 6 b BDSG [ VÜ in öffentlich zugänglichen Räumen ]**

Abs 1: Voraussetzungen

---

zur Wahrnehmung

- des **Hausrechts**  
oder  
**berechtigter Interessen**  
**für konkret festgelegte Zwecke**
- **erforderlich**

< >

wenn keine  
**schutzwürdigen Interessen**  
**der Betroffenen**  
überwiegen

---

Absätze 2 – 5: weitere Vorschriften

- Erkennbarkeit
- Nutzung nur nach Verhältnismäßigkeitsprüfung im Einzelfall
- Benachrichtigungspflicht
- Lösungsregelung

[ Der Regelung des § 6 b entspricht § 28 BDSG für nicht öffentlich zugängliche Räume ]



## 4. Rechtliche Zusammenhänge

### 4.1 Verfassungsrechtliche Aspekte

### 4.2 Datenschutzrechtliche Aspekte

---

#### **öffentlich zugängliche Räume § 6 b**

Beobachtung öffentlich zugänglicher Räume mit optisch elektronischen Einrichtungen

nur zulässig, soweit sie

- 1.....
2. zur Wahrnehmung des **Hausrechts**
3. zur Wahrnehmung **berechtigter Interessen für konkret festgelegte Zwecke**

#### **erforderlich ist**

und keine Anhaltspunkte bestehen, dass **schutzwürdige Interessen der Betroffenen** überwiegen.

---

Hinzu kommen die **weiteren Vorgaben** der Absätze 2-5: Transparenz, Benachrichtigung, Löschung

---

#### **öffentlich nicht zugängliche Räume § 28**

Datenerhebung, -verarbeitung und -nutzung für eigene Zwecke

zulässig,

soweit es zur **Wahrung berechtigter Interessen** der verantwortlichen Stelle **[Zwecke, für die die Datennutzung erfolgen soll, sind konkret festzulegen]**

#### **erforderlich ist**

und kein Grund zu dem Annahme besteht, dass das **schutzwürdige Interesse des Betroffenen** an dem Ausschluss der Verarbeitung oder Nutzung überwiegt

---

**[keine weiteren Vorgaben wie in § 6 b]**



### 4.3 WEG-rechtliche Aspekte

#### Hier zunächst die einschlägigen Rechtsnormen:

#### **§ 22 WEG Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau**

(1) Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, **wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.**

#### **§ 14 WEG Pflichten des Wohnungseigentümers**

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:

1. die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so in Stand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum **nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst;**

(Nr. 2– 4)

#### **Folgerung:**

Die bauliche Maßnahme „Installation einer VÜ-Anlage“ ist demzufolge **nur dann** an die **Einstimmigkeitsforderung** gebunden, wenn dadurch **zumindest einem WE** ein Nachteil erwächst, der **„über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß“** hinausgeht.



**Es stellt sich somit die Frage:**

**Wann ist der Nachteil i.S. des § 14 Nr. 1 erheblich ?**

**Wir können also festhalten:**

- Nach Auffassung des AG Bergisch Gladbach liegt die Installation einer VÜ-Anlage in der **Regelungskompetenz der Gemeinschaft** gem. §§ 15, 21 WEG bezüglich des Gebrauchs des Gemeinschaftseigentums. Die Beschlussfassung kann **mit einfacher Mehrheit** erfolgen.
- Der dem einzelnen WE erwachsende **Nachteil** i.S. des § 14 WEG **muss erheblich sein**. Subjektive Empfindlichkeiten genügen nicht.
- Die Rechtsgüterabwägung des OLG Düsseldorf (Beschluss vom 05.01.2007) im Falle der eigenmächtig veranlassten VÜ durch eine Bewohnerin lässt den Schluss zu, dass im Falle eines **an den hohen Ansprüchen des § 6 b BDSG ausgerichteten WEG-Beschlusses** eine befürwortende Entscheidung erfolgt wäre.



**Somit kann nach hiesiger Auffassung davon ausgegangen werden, dass**

- **die Installation einer VÜ-Anlage nach erfolgtem Eigentümerbeschluss,**
- **welcher inhaltlich an den anspruchsvollen datenschutzrechtlichen Kriterien des § 6 b BDSG ausgerichtet ist (sorgfältige Rechtsgüterabwägung / kein Übermaß)**

**grundsätzlich keine über das Maß des § 14 Nr.1 WEG hinausgehende Rechtsbeeinträchtigung einzelner Bewohner darstellt.**

**Der Beschluss kann demzufolge mit einfacher Mehrheit gefasst werden.**



## 5. Übersicht über einschlägige Gerichtsentscheidungen

In einschlägigen Aufsätzen und Kommentierungen wird im Wesentlichen aus den Entscheidungsgründen der nachfolgenden Gerichtsbeschlüsse zitiert:

### Kurzübersicht

#### verdeckte VÜ

von Einzelpersonen veranlasst

BGH v. 25.04.1995 [VI ZR 272/94]  
OLG Düsseldorf v. 05.05.1997 [5 U 82/96]  
LG Braunschweig v. 18.03.1998 [12 S 23/97]  
LG Berlin v. 31.10.2000 [65 S 279/00]  
OLG Karlsruhe v. 08.11.2001 [12 U 180/01]  
AG Frankfurt v. 09.09.2002 [65 UR II 149/02]  
OLG Köln v. 05.07.2005 [24 U 12/05]  
BayObLG v. 11.03.2005 [2Z BR 002/05]  
OLG Düsseldorf v. 05.01.2007 [I-3 Wx 199/06]

von Hausverwaltung veranlasst

AG Zerbst v. 30.03.2003 [6 C 614/02]

#### offene VÜ

von Hausverwaltung veranlasst

LG Berlin v. 23.05.2005 [62 S 37/05]  
AG Berlin-Lichtenberg v. 09.12.2004 [2 C 274/04]  
AG Bergisch Gladbach v. 29.05.2006 [35 II 88/05]  
OLG Köln v. 09.05.2007 [16 Wx 13/07]:  
KG Berlin v. 04.08.2008 [8 U 83/08]

***Videoaufnahmen aus dem Hauseingangsbereich  
(Sonderfall Klingeltableau)***

KG Berlin v. 26.06.2002 [24 W 309/01]  
KG Berlin v. 26.06.2006 [24 W 309/01]  
BayObLG v. 27.10.2004 [2Z BR 124/04]

## 6. Praktische Hinweise für die Einrichtung von Videoüberwachungen in Wohnanlagen



### 6.1 Beispielskatalog zur Bewertung der Eingriffsschwere in die Rechte der überwachten Personen

Kriterien	Eingriff tendenziell <u>schwerwiegender</u>	Eingriff tendenziell <u>weniger schwerwiegend</u>
<i>technische Voraussetzungen</i>	automatische Datenverarbeitung mit Aufzeichnung	nicht automatisierte Datei (i.S. des BDSG) ohne Möglichkeit der Aufzeichnung
<i>Art der VÜ</i>	verdeckt / heimlich	offen, mit Hinweis
<i>Charakter des überwachten Bereiches</i>	<u>öffentlich zugängliche Räume</u> kleineres Wohnobjekt <u>(Überschaubarkeit)</u> Räume, in denen man sich längere Zeit aufhält <u>(z.B. Wartebereich)</u> Räume mit persönlichem Bezug (z.B. Flurbereich mit Blick auf Wohnungseingangstür)	<u>öffentlich nicht zugängliche Räume</u> Großwohnanlage <u>(Unübersichtlichkeit)</u> Räume, die üblicherweise nur durchschritten werden (z.B. Hauseingangsbereich, Tiefgaragen) Räume, die von der Gemeinschaft genutzt werden (z.B. Kellerräume)
<i>Veranlasser</i>	Privatperson	Hauseigentümer / Eigentümergemeinschaft
<i>Regelung in Bezug auf Löschung, Einsichtnahme pp</i>	ungeregelt	festgelegte Kriterien, Einsichtnahme nur für bestimmte Personen/ Funktionsträger
<i>Grund für die Einrichtung der VÜ</i>	allgemeine Prävention	vorausgegangene, dokumentierte Störfälle



## 6.2 Umsetzung bei der Beschlussfassung

### *Umstände von besonderer Bedeutung:*

- möglichst umfassende **Dokumentation** von einschlägigen Störfällen vorher und nachher
- Prüfung der **Erforderlichkeit** der Maßnahme. (Frage: Lässt sich das angestrebte Ziel auch mit weniger einschneidenden Maßnahmen erreichen?)
- **Verhältnismäßigkeit /kein Übermaß:** Von einer flächendeckenden Überwachung sollte abgesehen werden. Die Überwachungsbereiche sollten sich auf einschlägige Örtlichkeiten beschränken. Eingriffe in die Persönlichkeitsrechte müssen sich im vertretbaren Rahmen halten.

---

### **Der Leitsatz könnte lauten:**

Die Anforderungen an das **berechtigte Interesse** der aufzeichnenden Stelle müssen umso höher gezogen werden, je dichter sich die Überwachung an das **höchstpersönliche Umfeld** der Überwachten und Abgebildeten heranbewegt.

[Roßnagel, Handbuch Datenschutzrecht 2003, 9.3, 78]

- 
- Anbringung von deutlich erkennbaren **Hinweisschildern** mit Benennung der erfassenden Stelle.
  - Detailliertes **Regelwerk** mit Verantwortlichkeiten und Befugnissen sowie Modalitäten von Aufzeichnung und Löschrufen



### Der Beschluss sollte also folgende Regelungen und Feststellungen enthalten:

- **Darlegung der Gründe**, die zu der Absicht der VÜ-Installation geführt haben
- **Begründung der Erforderlichkeit** der Maßnahme (mildere Mittel reichen nicht aus)
- **Darlegung des Zweckes**, der mit der VÜ erreicht werden soll
- **Bestimmung der örtlichen Bereiche**, die videoüberwacht werden sollen
- **Festlegung von Verantwortlichkeiten** für den Umgang mit dem Videomaterial



### 6.3 Voraussetzungen für eine verdeckte VÜ

#### ***Einschlägige Gerichtsentscheidungen:***

**OLG Köln** vom 05.07.2005 (24 U 12/05) hält sogar eine heimliche Videoüberwachung gerechtfertigt.  
Voraussetzungen:

- Es muss sich um eine **erhebliche Straftat** handeln, deren Intensität der Beeinträchtigung des Persönlichkeitsrechts des Betroffenen mindestens gleichkommt -
- die VÜ muss **geeignet** sein, hinreichend sichere Rückschlüsse auf die Verantwortlichen bereits begangener Straftaten und Rechtsverletzungen zu liefern.

**AG Zerbst** vom 30.03.2003 (6 C 614/02) im Falle einer **durch einen Hausverwalter** veranlasste verdeckte Videoaufzeichnung in einem Kellerraum **zur Ermittlung** eines „wilden Pinklers“

- **zulässig**, (obwohl eine Verhinderung weiterer Verschmutzungen auch durch eine offene VÜ hätte erreicht werden können)
- **Begründung:** Die verdeckte Maßnahme sei **zur Ermittlung des Verursachers geeignet** gewesen, weil die Hausgemeinschaft ein **berechtigtes Interesse** gehabt habe, die entstandenen **Reinigungskosten geltend zu machen**.



**Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit**