

Videoüberwachung – Wohnungseigentümer

Die Wohnungseigentümer hatten mehrheitlich den Einbau einer Überwachungskamera beschlossen. Sie sollte den Eingangsbereich filmen.

Zunächst sollte das zur Aufklärung von Fahrraddiebstählen, dann zur Überwachung von Verunreinigungen des Eingangsbereichs geschehen. Zuletzt wollten die Eigentümer überprüfen, ob ein Eigentümer die Wohnung zur Prostitution nutzt.

Der BGH hat hierzu kürzlich ein fein abgewogenes Urteil gesprochen. Die Rechtmäßigkeit einer isolierten Überwachung des Sondereigentums war schon in früheren Urteilen bestätigt worden.

Die Überwachung des Gemeinschaftseigentums ist an dem Maßstab „ordnungsgemäße Verwaltung“ zu messen. Zumeist wird keine erhebliche bauliche Maßnahme damit verbunden sein, so dass das besondere Zustimmungserfordernis des § 22 Abs. 1 BGB nicht gegeben ist. Der BGH hat entschieden, dass ordnungsgemäß die Verwaltung ist, die den Vorgaben des Bundesdatenschutzgesetzes entspricht. Danach kann – unter Abwägung der Datenschutzinteressen der Eigentümer – die Videoüberwachung zur Aufklärung und Vermeidung von Straftaten gegen das Gemeinschaftseigentum beschlossen werden. Nicht erlaubt ist aber der Betrieb einer Anlage zur gezielten Spionage eines Eigentümers, ob er in seinem Sondereigentum unerlaubte Nutzungen vornimmt (z. B. Betrieb eines Bordells).

Hat die Eigentümergemeinschaft zunächst die Vermeidung von Straftaten bezweckt, treten dann aber andere Interessen in den Vordergrund (z. B. Aufdeckung der Prostitution im Sondereigentum), so muss die dann ursprünglich rechtmäßig eingebaute Anlage stillgelegt werden.

Praxistipp:

In dem Beschluss der Wohnungseigentümer zur Videoüberwachung muss ein zulässiger Überwachungszweck festgehalten sein.

Zudem muss der Umfang der Aufzeichnungen im Beschluss auf das Notwendigste begrenzt werden, ebenso die Dauer der Aufbewahrung der Daten.

Ein Zugriff der einzelnen Wohnungseigentümer auf die Aufzeichnung muss im Beschluss ausgeschlossen werden.

Dr. Werner Wengenroth – Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht – Neustraße 33, 56457
Westerburg, 02663-3015, www.wengenroth-anwaelte.de