

Jurius

## Videüberwachung in Liegenschaft mit Mietwohnungen

---

BGer – Video recordings in the generally accessible area of estates with rental apartments can infringe the privacy of tenants in an improper way. Whether a lessor is allowed to use surveillance cameras for security reasons without the approval of the tenants has to be decided due to the circumstances in individual cases. (Judgement 4A\_576/2015)

---

Category: News

Region: Switzerland

Field of law: Data Protection

Citation: Jurius, Videüberwachung in Liegenschaft mit Mietwohnungen, in: Jusletter IT 25 May 2016

[Rz 1] Das Mehrfamilienhaus hat drei Gebäudeteile mit je einem eigenen Eingang und insgesamt 24 Mietwohnungen. 2014 liessen die Vermieter im Innen- und Aussenbereich des Hauses nachträglich eine Videoüberwachungsanlage mit zwölf Kameras installieren, um Vandalenakten und Einbrüchen vorzubeugen. Die aufgenommenen Bilder werden für 24 Stunden gespeichert. Während die Mehrheit der Mieter die Massnahme begrüsst, reichte ein Mieter, der seit 2000 im Haus wohnt, Klage auf Entfernung der Überwachungskameras ein. Das Kantonsgericht Basel-Landschaft entschied im August 2015, dass drei der Kameras demontiert werden müssten. Davon betroffen ist insbesondere eine Kamera, welche den Eingangsbereich vom Gebäudeteil mit der Wohnung des klagenden Mieters erfasst.

[Rz 2] Das Bundesgericht weist die Beschwerde der Vermieter ab. Die Aufzeichnung von Bildern durch eine Videoüberwachungsanlage in einem Miethaus, die es erlauben, bestimmte Personen zu identifizieren, fällt in den Anwendungsbereich des Datenschutzgesetzes (DSG). Entsprechend hat ein Vermieter, der eine solche Anlage betreiben will, insbesondere zu beachten, dass die Persönlichkeitsrechte betroffener Personen nicht widerrechtlich verletzt werden. Ob dies der Fall ist oder nicht, muss – soweit keine Einwilligung der Mieter vorliegt – jeweils anhand einer konkreten Interessenabwägung unter Einbezug sämtlicher Umstände des Einzelfalls entschieden werden. So kann eine Videoüberwachung im Eingangsbereich eines anonymen Wohnblocks, in dem gegebenenfalls ein Risiko von Übergriffen besteht, angezeigt und für alle betroffenen Personen zumutbar sein. In einem kleinen Mehrfamilienhaus, wo sich die Nachbarn kennen, dürfte dies dagegen – wenn keine konkreten Gefährdungshinweise bestehen – normalerweise nicht zutreffen. Im vorliegenden Fall hat das Kantonsgericht zunächst richtigerweise erwogen, dass eine dauerhafte Überwachung des Eingangsbereichs eine systematische Erhebung des Verhaltens des betroffenen Mieters ermöglicht und dies einen erheblichen Eingriff in seine Privatsphäre darstellt. Diese Beeinträchtigung der Privatsphäre hat die Vorinstanz angesichts der überschaubaren Verhältnisse mit nur wenigen Mietparteien und fehlenden Hinweisen auf eine konkrete Gefährdung in nachvollziehbarer Weise als übermässig erachtet. Das Kantonsgericht hat dabei berücksichtigt, dass das Interesse der Vermieterschaft und der zustimmenden Mieter an einer wirksamen Verhinderung und Aufklärung von Straftaten mit den verbleibenden Kameras ausreichend sichergestellt ist.

Urteil des Bundesgerichts 4A\_576/2015 vom 29. März 2016

Quelle: Medienmitteilung Nr. 11.5.2/10\_2016 des Bundesgerichts vom 18. April 2016