

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Videoüberwachung in Mietliegenschaften versus Persönlichkeitsrechte



Raphael Lindenmann
Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA
Mandatsleiter Mit- und Stockwerkeigentum

Gesellschaftliche Risiken

Die demografischen Verhältnisse haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Die Vorteile der Zuwanderung in Bezug auf das Baugewerbe und den Immobilienmarkt Schweiz sind massiv. Dies lässt sich sehr gut an der momentan regen Bautätigkeit und der Investitionswut im Bereich Immobilien erkennen. Die grosse Zuwanderung gepaart mit dem heutzutage weit verbreiteten Alleingänger-Syndrom resultiert in einem grossen Nachteil - Entfremdung unter den Mietern. Die Parteien wissen oftmals nicht, wer auf der anderen Seite des



Korridors wohnt. Infolge dieser Entfremdung leidet auch das Fürsorgeprinzip, welches sich negativ auf alle Belange in Zusammenhang mit der Wohnaktivität äussert. Z.B. bei Ferienabwesenheit achtet man nicht auf die Nachbarswohnung, unbekannte

Menschen werden im Treppenhhaus nicht angesprochen - da man ohnehin die meisten nicht kennt. Die Sicherheit innerhalb des Hauses kann dadurch beeinträchtigt werden.

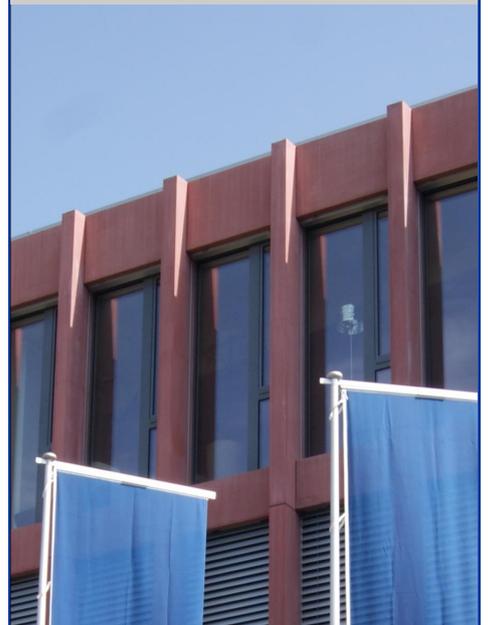
Eine transparente Kommunikation in Zusammenhang mit der Installation eines Videoüberwachungssystems ist unerlässlich.

Videoüberwachung

Schon früh haben sich Vermieter Gedanken über Videoüberwachung gemacht. Ganz im Sinne von: Vertrauen ist gut - Kontrolle ist besser. Eine Überwachungsanlage mit 10 Kameras kann bereits für unter CHF 5'000 angeschafft werden. Der Reiz für Vermieter und Eigentümer ist entsprechend gross, vor allem bei schwierigen Liegenschaften oder Wohnquartieren, die Sicherheit mit Hilfe eines Videoüberwachungssystems zu erhöhen. Eine vorgängige transparente Kommunikation mit den betroffenen Bewohnern ist im Hinblick auf eine nachhaltige Installation unerlässlich. Bereits frühzeitig sollte das Vorhaben offiziell präsentiert und die Vor- wie auch Nach-

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Juni 2016



www.realit.ch

Videoüberwachung in Mietliegenschaften versus Persönlichkeitsrechte

teile aufgezeigt werden.

Im heutigen Zeitalter der Modernisierung und allgegenwärtigen Computertechnik existiert vielerorts grosses Misstrauen gegenüber digitaler Überwachung. Dass man als Vermieter trotz transparenter Kommunikation dennoch im Labyrinth des geschriebenen Rechts festsitzen kann, zeigt der folgende Abschnitt.

Rechtliche Grundlage

Das Mietrecht (Art. 253 ff. OR) sieht keine besondere Bestimmung über die Bearbeitung von Personendaten des Mieters durch den Vermieter vor (abweichend der Bestimmung aus dem Arbeitsrecht Art. 328b OR). Das Datenschutzgesetz ergänzt und konkretisiert den bereits durch das ZGB gewährleisteten Persönlichkeitsschutz (Art. 28 ff. ZGB). Die Aufzeichnung von Bildern durch eine Videoüberwachungsanlage, die es erlauben, Personen zu identifizieren, fällt unbestreitbar in den Anwendungsbereich des Datenschutzgesetzes. Um Diebstählen, Ein-

Art. 4 Grundsätze

¹ Personendaten dürfen nur rechtmässig bearbeitet werden.⁷

² Ihre Bearbeitung hat nach Treu und Glauben zu erfolgen und muss verhältnismässig sein.

³ Personendaten dürfen nur zu dem Zweck bearbeitet werden, der bei der Beschaffung angegeben wurde, aus den Umständen ersichtlich oder gesetzlich vorgesehen ist.

⁴ Die Beschaffung von Personendaten und insbesondere der Zweck ihrer Bearbeitung müssen für die betroffene Person erkennbar sein.⁸

⁵ Ist für die Bearbeitung von Personendaten die Einwilligung der betroffenen Person erforderlich, so ist diese Einwilligung erst gültig, wenn sie nach angemessener Information freiwillig erfolgt. Bei der Bearbeitung von besonders schützenswerten Personendaten oder Persönlichkeitsprofilen muss die Einwilligung zudem ausdrücklich erfolgen.⁹

Auszug aus dem Datenschutzgesetz

brüchen oder Vandalenakten präventiv entgegenzuwirken, ist die Installation einer Überwachungsanlage nicht generell gestattet oder untersagt. Eine allgemeine Lösung existiert nicht. Als Faustregel gilt - je kleiner die Liegenschaft, desto schneller können die Persönlichkeitsrechte von Mietenden verletzt werden. Die Schlussfolgerung liest sich wie folgt: Bei kleineren Liegenschaften lassen sich aufgrund videotechnischer Aufzeichnungen von Vorgängen eher Rückschlüsse

auf die Lebensgewohnheiten einer Person ziehen.

Praxisbeispiel

Im vorliegenden Fall beurteilte das Bundesgericht die Situation betreffend der Installation einer Videoüberwachungsanlage im Kanton Basel-Landschaft. Die Liegenschaft verfügt über drei Eingänge und 24 Mietwohnungen. Die Eingänge sind über einen internen Flur verbunden, welcher die Mieter zu den Autoeinstellplätzen und Waschküchen führt. Installiert wurden im Aussen- und Innenbereich der Liegenschaft rund 12 Kameras. Ebenfalls wurden die Mieter frühzeitig und transparent über das geplante Vorhaben informiert.

Die Forderung seitens eines Bewohners, die Videokameras zu entfernen, durchlief jegliche Instanzen. Die Schlichtungsverhandlung ergab keine Einigung der Parteien. Weiter wurde die Klage beim Zivilkreisgericht Basel-Landschaft, beim Kantonsgericht Basel-Landschaft und schlussendlich beim Bundesgericht vorgebracht. Jegliche Instanzen sprachen sich gegen einen kompletten Abbau der Anlage, jedoch für einen teilweisen Abbau der Anlage beim vom Kläger genutzten Hauseingang aus (siehe BGE 4A_576/2015 vom 29. März 2016). Eine konkrete Anleitung für Vermieter beinhaltet der Bundesgerichtsentscheid nicht.

Fazit

Unsere gesellschaftliche Entwicklung bewirkt eine zunehmende Anzahl von Installationen von Videoüberwachungsanlagen. Der Vermieter muss sich bewusst sein, je kleiner die Liegenschaft ist, desto eher können Persönlichkeitsrechte der Bewohner tangiert werden. Wo kein Kläger initiativ wird, gibt es keinen Richter.



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Telefon: 062 885 88 00
Fax: 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch