

IMMOBILIEN- UND DATENSCHUTZRECHT

JUNI 2020

Video-Überwachung im Mietverhältnis und der Datenschutz

Immer mehr Menschen, sowohl Privatpersonen als auch Unternehmer, nutzen die Möglichkeit der Videoüberwachung, um für Sicherheit zu sorgen, z. B. als Einbruchschutz. Bei diesen Sicherheitssystemen mit Videoüberwachung und Videoaufzeichnung kommt es immer wieder zu Unsicherheiten, welche die Zulässigkeit solcher Sicherheitssysteme, vor allem unter Berücksichtigung des Datenschutzes, betreffen, da solche Maßnahmen gleichzeitig auch mit den Persönlichkeitsrechten der Betroffenen, vor allem dem Recht, selbst über das eigene Bild und dessen Verwendung zu bestimmen, kollidieren. Die Überwachung, besonders die Gefahr der ständigen Überwachung, stellt einen Eingriff in das Persönlichkeitsrecht dar. Die Intensität dieses Eingriffs richtet sich dabei nach der Ausgestaltung der Kameraanlage. Es ist also unmöglich den Schutz personenbezogener Daten beim Thema Videoüberwachung außer Acht zu lassen. Die Beurteilung der Zulässigkeit der Videoüberwachung muss anhand des konkreten Falles entschieden werden und eine einzelfallbezogene Interessensabwägung stattfinden.

1. Gesetzliche Regelungen zur Videoüberwachung vor dem Inkrafttreten der DSGVO am 25.05.2018

Die Darstellung der gesetzlichen Regelungen hinsichtlich der Videoüberwachung vor dem Inkrafttreten der DSGVO am 25.05.2018 ist deshalb wichtig, da das BVerwG in einem Urteil vom 27.03.2019 entschieden hat, dass die seit 25.05.2018 unmittelbar geltende DSGVO keine Anwendung auf datenschutzrechtliche Anordnungen findet, welche vor diesem Zeitpunkt erlassen worden sind. Insbesondere werden Entscheidungen, die vor diesem Zeitpunkt getroffen worden sind, auch nicht nachträglich an der DSGVO gemessen (BVerwG, 27.03.2019, Az. 6 C 2.18).

In dem vorliegenden Fall hatte die Klägerin (eine Ärztin) in ihrer Praxis im Empfangsbereich, welcher nicht besetzt gewesen ist, oberhalb des Tresens eine Kamera angebracht. Dabei konnten die aufgenommenen Bilder in Echtzeit auf Monitoren eingesehen werden, die die Klägerin in Behandlungszimmern aufgestellt hatte (sog. Kamera-Monitor-Systeme). Die Bildaufnahmen wurden dabei nicht gespeichert.

Die Aufsichtsbehörde gab der Klägerin u. a. auf, die Videokamera so auszurichten, dass die Bereiche, die von Patienten und sonstigen Besuchern während der Öffnungszeiten ungehindert betreten werden dürfen, nicht

erfasst werden. Insoweit war die nach erfolglosem Widerspruch erhobene Klage in den Vorinstanzen erfolglos geblieben. Das BVerwG hat die Revision der Klägerin zurückgewiesen. Da die datenschutzrechtliche Anordnung vor Inkrafttreten der DSGVO erlassen worden ist, fand diese keine Anwendung.

Das Gericht stellte zunächst fest, dass auch ein Kamera-Monitor-System in den Anwendungsbereich des alten BDSG fällt, konkret § 6b BDSG a. F., denn auch bei der Aufnahme und Übertragung der Bilder auf den Monitor findet eine Verarbeitung personenbezogener Daten statt. Dagegen ist eine Speicherung dieser Daten auf einer Festplatte nicht erforderlich, damit von einer Verarbeitung personenbezogener Daten ausgegangen werden kann (so bereits auch OVG Berlin-Brandenburg, 06.04.2017, Az. 12 B 7.16). Nach § 6b BDSG a. F. ist eine Videoüberwachung nur zulässig, soweit sie zur Aufgabenerfüllung öffentlicher Stellen, zur Wahrnehmung des Hausrechts oder zur Wahrnehmung berechtigter Interessen für konkret festgelegte Zwecke erforderlich war und keine Anhaltspunkte dafür bestanden, dass schutzwürdige Interessen der Betroffenen überwogen. Bei nicht-öffentlichen Räumen (z. B. Werksgelände, Lager, Büros) richtete sich die Zulässigkeit nach den §§ 28, 32 BDSG a. F.

Das Gericht betonte, dass es keine Rolle spiele, dass sich die Räume im Privatbesitz befanden. Ob ein Raum öffentlich zugänglich ist, ist unabhängig von den Eigentumsverhältnissen zu beurteilen. Bei öffentlich zugänglichen Räumen handelt es sich um Bereiche innerhalb oder außerhalb von Gebäuden, die nach dem erkennbaren Willen des Berechtigten von Jedermann genutzt oder betreten werden dürfen. Ein öffentlicher Raum liegt auch dann vor, wenn für den Zugang besondere allgemeine Voraussetzungen aufgestellt werden, wie z. B. das Zahlen eines Eintrittspreises oder der Zugang zu bestimmten Öffnungszeiten. Nicht öffentlich zugänglich sind Räume, die nur von einem bestimmten und abschließend definierten Personenkreis betreten werden können bzw. dürfen. Entscheidend ist dabei, dass die Nicht-Öffentlichkeit durch Verbotsschilder oder den Kontext der Umgebung erkennbar ist.

In dem entschiedenen Fall verwies das BVerwG darauf, dass die Zahnärztin nicht dargelegt habe, dass sie für den Betrieb ihrer Praxis auf die Videoüberwachung angewiesen ist. Diese berief sich unter anderem darauf, dass zu befürchten sei, dass Personen, die ihre Praxis einfach betreten könnten, dort Straftaten begehen könnten. Hierfür sah das Gericht jedoch keine tatsächlichen Anhaltspunkte, die diese Befürchtung als berechtigt erscheinen lassen würden.

2. Änderungen durch das Inkrafttreten der DSGVO

Seit dem 25.05.2018 gilt die DSGVO. Auch in dieser Hinsicht bleibt das Urteil unverändert bedeutsam. Die DSGVO enthält selbst keine ausdrückliche Regelung zur Videoüberwachung, so dass eine Videoüberwachung nach den allgemeinen Regelungen der DSGVO hinsichtlich der Verarbeitung personenbezogener Daten zu behandeln ist. Die neue Fassung des BDSG enthält in § 4 eine Regelung zur Videoüberwachung, welche inhaltlich dem § 6b Abs. 1 S. 1 BDSG a. F. entspricht. Jedoch ist fraglich, ob dieser Paragraph überhaupt angewendet werden darf, da der Anwendungsvorrang des Unionsrechts zu beachten ist. Bestimmungen der DSGVO dürfen demnach nicht durch nationale Regelungen der Mitgliedstaaten unterlaufen werden.

Jedoch sieht auch die DSGVO in Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f), wenn man nicht auf § 4 BDSG n. F. abstellen möchte, eine Interessenabwägung im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung einer Datenverarbeitung durch eine Videoüberwachung vor. Demnach ist die Videoüberwachung rechtmäßig, wenn sie zur Wahrung der berechtigten Interessen des Überwachenden oder Dritter erforderlich ist und die Interessen oder Grundrechte der betroffenen Personen nicht überwiegen. Die konkrete Videoüberwachung muss also zur Zweckerreichung geeignet und angemessen sein. Dabei dürfen keine alternativen Mittel vorhanden sein, die nicht oder weniger tief in das Recht auf Schutz personenbezogener Daten eingreifen. Ein berechtigtes Interesse für die Überwachung mittels Kameras kann ideeller, wirtschaftlicher oder rechtlicher Natur sein. Soll die Videoüberwachung dem Einbruchschutz dienen, ist darin grundsätzlich ein berechtigtes Interesse zu sehen, wenn eine tatsächliche Gefahrenlage nachgewiesen werden kann, welche auf konkrete Tatsachen gestützt werden kann.

Daraus folgt zunächst, dass es generell jeder Privatperson gestattet ist, in und an der eigenen Wohnung Kameras anzubringen, solange diese ausschließlich den eigenen Bereich filmen (BGH, 21.10.2011, Az. V ZR 265/10). Da es sich bei der Unverletzlichkeit der Wohnung um ein Grundrecht handelt, kann ein Vermieter grundsätzlich dagegen nichts tun. Mietvertragliche Klauseln, die generell das Anbringen von Kameras in verbieten, sind nicht gestattet. Jedoch gilt das nur hinsichtlich Mietverhältnissen über Wohnräume.

Handelt es sich nicht um einen Wohnraum, kann auch nicht auf Art. 13 GG zurückgegriffen werden, so dass das Anbringen von Videokameras im gemieteten Raum möglicherweise von der Zustimmung des Vermieters abhängig ist. Der Vermieter kann hierbei die Zustimmung verweigern, wenn das Anbringen der Kamera einen erheblichen Eingriff des Mieters in die bauliche Substanz der gemieteten Räume darstellt. Eine bauliche Veränderung der Mietsache ist dem Mieter ohne Zustimmung des Vermieters verwehrt, wenn der Vermieter sie nicht zu dulden hat. Zu dulden hat der Vermieter beispielsweise geringfügige Eingriffe in die Bausubstanz, soweit sie durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gedeckt sind (AG Meißen, 04.12.2017, Az. 112 C 353/17).

Sobald Dritte von der privaten Videoüberwachung betroffen sind, ist eine umfängliche Interessenabwägung gem. Art. 6 DSGVO notwendig. Eine Videoüberwachung ist dabei in jedem Fall nicht rechtmäßig, wenn die Überwachung mittels einer Kamera einen schwerwiegenden Eingriff in das Persönlichkeitsrecht, insbesondere das Recht auf informationelle Selbstbestimmung des Vermieters oder auch anderen Dritten darstellt.

3. Weitere Vorgaben der DSGVO

Neben der Rechtmäßigkeit der Verarbeitung fordert die DSGVO ferner, dass die personenbezogenen Daten in einer für die betroffene Person nachvollziehbaren Weise erhoben und verarbeitet werden. Somit gibt es wesentliche Transparenz- und Informationspflichten.

Für die Videoüberwachung ist in jedem Fall ein Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten gemäß Art. 30 DSGVO zu erstellen und auf Anforderung der Aufsichtsbehörde vorzulegen. Weiterhin ist der Betreiber einer Videoüberwachungsanlage verpflichtet, die Überwachung durch geeignete Maßnahmen kenntlich zu machen. Dies geschieht durch ein gut wahrnehmbares Schild an den Kameras sowie vor dem überwachten Bereich, welches die Mindestanforderungen des Art. 13 Abs. 1 und Abs. 2 DSGVO enthalten muss.

Auch muss auf die Dauer der Speicherung der Daten aus der Videoüberwachung hingewiesen werden. Dabei werden unterschiedliche Auffassungen hinsichtlich der maximalen Speicherfrist vertreten. Nach Auffassung der Aufsichtsbehörden beträgt die maximale Speicherdauer 72 Stunden. Diese Aufzeichnungsdauer ist jedoch alles andere als praktikabel, so dass einige Gerichte bereits entschieden haben, dass unter Umständen auch eine Speicherdauer von 10 Tagen zulässig sein soll. Insgesamt ist das maßgebliche Kriterium bei der Bestimmung der Speicherdauer der Zweck, zu dem die Aufzeichnungen angefertigt wurden. Spätestens im Moment des Wegfalls des Zwecks sind die Daten gem. Art. 17 Abs. 1 lit. a DSGVO unverzüglich zu löschen. Auch hier ist es aber nicht möglich, eine allgemeine Frist festzulegen.

Praxishinweis

Zusammenfassend ist es nicht möglich, pauschale Aussagen dahingehend zu treffen, wann eine Videoüberwachung rechtmäßig und verhältnismäßig ist. Vielmehr muss für jeden Einzelfall gesondert eine Interessenabwägung der wechselseitigen Interessen stattfinden und zum Ausgleich gebracht werden. Dabei sind die formellen und materiellen Anforderungen an eine Videoüberwachung und insbesondere die starken Transparenz- und Informationspflichten zu berücksichtigen.

Datenschutz und Videoüberwachung können danach im Einklang stehen, wenn nur notwendige und zulässige Daten aufgenommen und die gesammelten Daten vor unbefugter Nutzung geschützt und nach Erreichung des Zwecks wieder gelöscht werden. Dabei ist immer daran zu denken, die betroffene Person korrekt und ausführlich zu informieren.