

# ZULÄSSIGKEIT EINER VIDEOÜBERWACHUNG IM MIETSHAUS ZUR TÄTERERMITTLUNG

11.12.2003      Fachinformation

Eine verdeckte Videoüberwachung in einem Miethauskeller ist zur Ermittlung der für Schadensfälle verantwortlichen Personen zulässig. Das AG Zerbst hat durch Urteil vom 31. März 2003, veröffentlicht in NZM 2003, Seite 897 f. entschieden, dass die verdeckte Videoüberwachung in einem Miethauskeller zur Ermittlung der für „wildes Urinieren“ verantwortlichen Personen zulässig ist. Der mittels Videoaufzeichnung hinreichend erhärtete Tatvorwurf rechtfertigte die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses. In dem entschiedenen Fall hatte eine Genossenschaft einem Genossenschaftsmitglied die Wohnung gekündigt und sich dabei auf einen wichtigen Kündigungsgrund berufen. Dieser lag darin, dass der Mieter über Monate fortlaufend mehrmals täglich in den Kellerräumen uriniert habe, was zu einem extrem abstoßenden, penetrant riechenden, an Fäkalien und Kanalisation erinnernden Geruch geführt habe. Sämtliche andere Mieter hätten sich wegen der Geruchsbelästigung beschwert. Die Genossenschaft hatte sich bemüht, den Grund der aus dem Kellerbereich ausgehenden Gerüche zu erkunden und beseitigen zu lassen. Nachdem Aufträge u.a. an eine Sanitärfirma, eine Schädlingsbekämpfungsfirma sowie an die Trinkwasserversorgung/Abwassergesellschaft zur Ursachenermittlung erfolglos geblieben waren, hatte die Genossenschaft eine Videoüberwachungs- und Aufzeichnungsanlage im betreffenden Kellerbereich installieren lassen. Auf den Videoaufzeichnungen sei dann deutlich der Beklagte zu erkennen gewesen, wie er durchgängig über mehrere Tage mehrmals täglich in dem fraglichen Kellerbereich uriniert habe. Das AG Zerbst hatte den Mieter auf die Räumungsklage der Genossenschaft hin zur Räumung verurteilt. Zur Begründung stützte sich das AG dann auf die vorgelegten Videobänder. Mit dem dort festgehaltenen Urinieren des Mieters habe dieser eine schwerwiegende Pflichtverletzung begangen. Das Gericht stellt klar, dass es in der Verwertung der heimlichen Videoüberwachung nicht aufgrund des Persönlichkeits- und Selbstbestimmungsrechtes des Mieters gehindert gewesen sei. Es beruft sich auf eine Entscheidung des OLG Karlsruhe, wonach Rechte des Betroffenen insoweit in Konflikt mit dem berechtigten Interesse des Videoaufzeichners treten und bei dem durchzuführenden Abwägungsprozeß dabei den besonderen Umständen des Einzelfalles Rechnung zu tragen sei. Unter Beachtung dieser Grundsätze hielt das AG Zerbst hier die Verwertung der Videobänder für zulässig. Dem Eingriff in die Rechtsposition des Mieters stünden überwiegende Interessen der Wohnungsgenossenschaft gegenüber. Das Urteil kann von unseren Mitgliedsunternehmen auf unserem Faxabrufserver abgerufen werden. Es liegt im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil des AG Zerbst vom 31.03.2003

## Downloads

---

DB32\_22-03%20Videoueberwach

162  
PDF

---

<https://bbu.de/beitraege/zulaessigkeit-einer-videoeueberwachung-im-miets-haus-zur-taeterermittlung>