



Videüberwachung

Welche Rechte Eigentümer zum Schutz Ihrer Immobilie haben

Kurzübersicht des Artikels

- Durch die zunehmende Anzahl an Straftaten steigt das eigene Sicherheitsbedürfnis
- Ein Schutz bietet die Installation von Videokameras im Innen- und Außenbereich
- Die Nutzung dieser Systeme ist jedoch an strenge Voraussetzungen geknüpft

Wer kennt das Problem nicht? Graffiti-Schmierereien an der Fassade, Vandalismusschäden im Innen- und Außenbereich oder vermehrte Wohnungseinbrüche sind nur einige Beispiele, mit denen sich Immobilieneigentümer heutzutage konfrontiert sehen. Um den Schutz des Eigentums aber auch der Mieter gewährleisten zu können, werden immer häufiger Videokameras installiert. Dabei sollte beachtet werden, dass die Videüberwachung an strenge Regeln geknüpft ist, da hier die Interessen unterschiedlicher Parteien zu berücksichtigen sind.

Bei einer Bestandsimmobilie ist die Neuinstallation einer Überwachungsanlage unproblematisch, wenn sämtliche Mieter dieser Maßnahme zustimmen. Dabei ist es ratsam, die Mieter ausführlich über die Art der Überwachung, den Standort der Installation sowie die Aufnahmezeit zu informieren. Die Erlaubnis sollten sich Eigentümer schriftlich erteilen lassen, um im Streitfall einen entsprechenden Nachweis zu besitzen. Bei Mieterwechsel sollte hingegen die Überwachung Bestandteil des Mietvertrages sein. Fälschlicherweise wird angenommen, dass bei der Installation einer Videoatrappe eine Einverständniserklärung der Mieter nicht notwendig ist. Diese Annahme ist jedoch falsch. Es gelten die gleichen Regelungen wie bei einer funktionsfähigen Überwachungsanlage.

Bei der Installation einer Gegensprechanlage mit Videofunktion ist ein Einspruch des Mieters ausgeschlossen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die Anlage mit der Klingel der jeweiligen Wohnung gekoppelt ist, eine Bildspeicherung nicht erfolgt und ein entsprechender Hinweis im Eingangsbereich vorhanden ist (s. dazu Gerichtsurteile diverser Instanzen).

Sofern die Mieter ihre Zustimmung nicht erteilen, haben Immobilieneigentümer grundsätzlich schlechte Karten. Jedoch kann auch hier eine Ausnahme erteilt werden, sofern das Eigentum bereits in der Vergangenheit mehrfaches Ziel schwerwiegender Straftaten gewesen ist. In diesem Fall sind die Persönlichkeitsrechte der Mieter nachrangig zu bewerten.

Sollte die Installation erfolgreich beschlossen worden sein, ist jedoch darauf zu achten, dass die Videokameras im Außenbereich ausschließlich das eigene Grundstück filmen. Die Ausrichtung auf Nachbars Garten oder den öffentlichen Bereich ist unzulässig.

Copyright

Dieser Artikel ist Eigentum der Harling oHG und wird im Rahmen der privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Die gewerbliche Vervielfältigung sowie deren Nachdruck sind auch auszugweise ohne vorherige Genehmigung der Harling oHG nicht gestattet.

Haftungsausschluss

Dieser Artikel dient lediglich der Informationsbereitstellung zu diversen Themen der Immobilienwirtschaft. Der Inhalt ist weder eine Rechtsberatung über juristische und steuerliche Themen noch soll dieser als solche verstanden werden.

Die Harling oHG übernimmt keine Gewährleistung für Aktualität und Richtigkeit des Inhaltes in diesem Artikel. Eine Haftung wird ausgeschlossen.

Harling oHG - Immobilien und Treuhand
Marktallee 64
48165 Münster

Telefon: +49-2501-44750
Fax: +49-2501-8620

info@harling.ms
www.harling.ms