

Ausgabe März 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

heute darf ich Ihnen die Ausgabe März 2019 meines Newsletters zu Rechtsfragen der Sicherheitstechnik vorlegen. Ich bespreche dort wichtige Entscheidungen zur Videoüberwachung und zum Brandschutz und informiere über Veröffentlichungen und Veranstaltungen.

Ich stehe für Rückfragen zu allen Beiträgen zur Verfügung und verbleibe mit Dank für Ihr Interesse.

Dr. Ulrich Dieckert
Rechtsanwalt

(ulrich.dieckert@dieckert.de)



I. Wichtige Entscheidungen zur Videoüberwachung

- 1. Nach einer Entscheidung des Amtsgerichts München vom 03.12.2018 (AZ: 213 C 15498/18) kann die bloße Möglichkeit, von Überwachungskameras des Nachbarn erfasst zu werden, zumutbar sein. Das gilt insbesondere dann, wenn der Erfassungsbereich nur manuell geändert werden kann. Ob allein ein "Überwachungsdruck" einen unzulässigen Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht begründet, beurteilt sich nach den Umständen des Einzelfalls.**

Im vorliegenden Fall hatte ein Grundstückseigentümer zwei Überwachungskameras installiert, die auf den Grenzbereich seines Grundstücks ausgerichtet waren, weil dort mehrfach Beschädigungen durch Dritte vorgenommen worden sind. Die Nachbarn hatten auf Beseitigung geklagt und behauptet, die Kameras würden auch ihren Wintergarten erfassen. Bei der Beweisaufnahme stellte sich heraus, dass die Linse der hinteren Kamera erkennbar von dem Grundstück des Nachbarn wegzeigt und dass die Linse der vorderen Kamera an dem Wintergarten des Nachbarn vorbei auf das eigene Vordach des Beklagten zeigt und somit nicht auf den Garten und Wintergarten des Nachbarn ausgerichtet ist. Des Weiteren wurde festgestellt, dass der Erfassungsbereich der Kameras nur manuell geändert werden kann. Hierzu müsse der beklagte Grundstückseigentümer die unterhalb der Kamera liegende Dachfläche des dortigen Anbaus betreten und dann stehend die Kamera neu ausrichten, sodass eine entsprechende Veränderung den Nachbarn nicht verborgen bleiben kann. Die klagenden Nachbarn wandten daraufhin ein, dass sie zumindest einem permanenten "Überwachungsdruck" unterlägen, weil die Kameras anders ausgerichtet werden könnten.

Das Amtsgericht München ließ dies nicht gelten. Es entschied unter Bezugnahme auf eine Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofs vom 16.03.2010, dass allein die hypothetische Möglichkeit einer Überwachung durch Videokameras das allgemeine Persönlichkeitsrecht derjenigen, die dadurch betroffen sein könnten, nicht verletzt. Jedenfalls ist die Installation einer Überwachungsanlage auf einem privaten Grundstück nicht rechtswidrig, wenn objektiv versteht, dass dadurch fremde private Flächen nicht erfasst werden, wenn eine solche Erfassung nur durch eine äußerlich wahrnehmbare technische Veränderung der Anlage möglich ist und wenn auch sonst Rechte Dritter nicht beeinträchtigt werden. Dies war im vorliegenden Fall gegeben. Allein die Tatsache, dass die Parteien verschiedene Rechtsstreitigkeiten gegeneinander führten und bereits in der Vergangenheit geführt hätten, reiche für sich genommen nicht aus, um einen entsprechenden Überwachungsdruck zu begründen.

Im Süden der Republik ist die Welt noch in Ordnung. Jedenfalls wird dort häufiger zugunsten von Betreibern von Videoüberwachung entschieden als anderswo. So hat auch das Amtsgericht Gemünden in einem Urteil vom 28.07.2017 (AZ: 11 C 187/17) festgehalten, dass bei einer nicht ohne Weiteres verstellbaren Kamera ein "Überwachungsdruck" auch dann nicht gegeben ist, wenn die Kameras sichtbar sind. Maßgeblich sei einzig und allein, ob von der Ausrichtung der Kameras das Nachbargrundstück erfasst werde. Es müsse schon ein „eskalierender“ Nachbarstreit vorliegen, um die Kamera als Druckmittel zu verstehen. Dies war in beiden der entschiedenen Fälle aber nicht gegeben, obwohl die Nachbarn miteinander im Streit lagen.

- 2. Nach einer aktuellen Entscheidung des Landgerichts Essen vom 30.01.2019 (Aktenzeichen 12 O 62/18) kann der Mieter einer Eigentumswohnung die Entfernung einer Kamera und die Löschung bereits erfolgter Aufnahmen verlangen, wenn eine solche vom Wohnungseigentümer ohne hinreichende Gründe im Gemeinschaftseigentum montiert wurde.**

Im vorliegenden Fall hatte ein Wohnungseigentümer, der die Erdgeschosswohnung eines Mehrfamilienhauses bewohnte, eine Videokamera im Flur montiert, die sowohl Bild- als auch Tonaufzeichnungen anfertigte. Grund hierfür war ein Streit mit dem Mieter der im ersten Obergeschoss liegenden Wohnung. Zuvor hatte der Wohnungseigentümer bereits eine Kameraattrappe montiert.

Das Landgericht Essen gab der Klage des Mieters auf Entfernung der Kamera und Löschung bereits erfolgter Aufnahmen statt. Denn dieser sei durch die Kamera in seinem allgemeinen Persönlichkeitsrecht verletzt, weil er jederzeit mit der Beobachtung durch für ihn unsichtbare Personen rechnen muss, die eine reproduzierbare Aufzeichnung des eigenen Verhaltens anfertigen. Hierdurch sei der betroffene Mieter einem ständigen Überwachungsdruck ausgesetzt. Das gelte im Übrigen auch, wenn nur eine (echt aussehende) Attrappe installiert wird. Ein solcher Eingriff könne nur dann gerechtfertigt sein, wenn die Überwachung zur Abwehr schwerwiegender Beeinträchtigungen erforderlich ist. Hierfür gab es im vorliegenden Fall keine Anhaltspunkte. Eine rein vorsorgliche Überwachung des Gemeinschaftseigentums sei jedenfalls unverhältnismäßig. Die nachbarschaftlichen Auseinandersetzungen mit dem klagenden Mieter seien lediglich verbal geführt worden und stellen für sich keine schwerwiegende Beeinträchtigung des Wohnungseigentümers dar.

Die Entscheidung ist richtig, weil der Wohnungseigentümer keine tragfähigen Gründe für die Videoüberwachung anführen konnte. Dem Gericht musste daher im Wege der Abwägung zugunsten des klagenden Mieters entscheiden. Dieser hätte ohne Weiteres auch eine Strafanzeige gemäß § 201 StGB stellen können. Danach macht sich strafbar, wer unbefugt das nicht öffentlich gesprochene Wort eines anderen auf einem Tonträger aufnimmt oder eine so hergestellte Aufnahme gebraucht oder einem Dritten zugänglich macht. Aus diesem Grund sollte man grundsätzlich von Videokameras, die auch Tonaufzeichnungen machen, die Finger lassen!

II. Wichtige Entscheidungen zum Brandschutz

- 1. Nach einer vom Bundesgerichtshof am 29.08.2018 bestätigten Entscheidung des OLG Karlsruhe vom 22.07.2015 (AZ 14 U 157/13) lassen sich aus dem Funktionsverhalten einer Brandmeldeanlage im Falle eines von dieser detektierten Brandes nicht ohne Weiteres Schadensersatzansprüche ableiten. Behauptet der Auftraggeber, die installierte Brandmeldeanlage habe nicht rechtzeitig ausgelöst, so muss er konkret darlegen und beweisen, dass die Brandmeldeanlage mangelhaft war. Aus einer im Ergebnis erfolglosen Brandbekämpfung kann nicht ohne Weiteres darauf geschlossen werden, dass die Brandmeldeanlage mangelhaft war und nicht ordnungsgemäß funktionierte.**

Im vorliegenden Fall wurde der Errichter einer Brandmeldeanlage von dessen Auftraggeber auf Schadensersatz in Anspruch genommen, weil in dem Gebäude, in dem die Brandmeldeanlage installiert war, ein Brand zu erheblichen Schäden geführt hat. Der Auftraggeber behauptete, die Brandmeldeanlage habe zu spät ausgelöst, sodass Brandbekämpfungsmaßnahmen nicht rechtzeitig hätten durchgeführt werden können. Im Prozess argumentierte der Auftraggeber mit der Erfolgsbezogenheit des mit dem Errichter geschlossenen Werkvertrages und trug vor, dass der Umstand, dass die Brandbekämpfungsmaßnahmen nicht erfolgreich gewesen seien, die Mangelhaftigkeit der Brandmeldeanlage indiziere.

Dem Oberlandesgericht reichte diese "Beweisführung" des Auftraggebers nicht aus. Nach Abnahme einer Bauleistung (hier: die Errichtung einer Brandmeldeanlage) sei der Auftraggeber für das Vorliegen eines Mangels darlegungs- und beweisbelastet. Hier reiche der bloße "Anscheinsbeweis" nicht aus. Es müsse schon ein Sachverhalt vorgetragen werden, der typischerweise auf eine bestimmte Ursache hinweist, bei dem also aus dem regelmäßigen Ablauf der Dinge ohne Weiteres auf den Hergang im Einzelfall geschlossen werden kann. Da die Auslösung einer Brandmeldeanlage von zahlreichen Faktoren abhängt, könne ein solcher Anscheinsbeweis nicht geführt werden.

Die Entscheidung ist zu begrüßen. Die Entstehung eines Brandes und dessen Detektion verläuft in den seltensten Fällen monokausal, sondern kann unterschiedliche Ursachen und Auswirkungen haben. Im Übrigen sprach im vorliegenden Fall zugunsten des Errichters, dass die Brandmeldeanlage ausgelöst hatte, also grundsätzlich funktionierte. Ob dies zu spät erfolgte, hätte vom Auftraggeber konkret bewiesen werden müssen.

2. Nach einer aktuellen Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 07.12.2018 (Aktenzeichen V ZR 273/17) hat ein Miteigentümer den von einer WEG-Versammlung beschlossenen Einbau einheitlicher Rauchwarnmelder zu dulden, auch wenn er seine Wohnung bereits mit eigenen Rauchwarnmeldern ausgestattet hat.

Im vorliegenden Fall hatten die Eigentümer einer WEG-Anlage den Einbau, die Wartung und die Kontrolle von einheitlichen Rauchwarnmeldern für sämtliche Wohnungen beschlossen. Dagegen wehrte sich ein einzelner Wohnungseigentümer, der seine Wohnung bereits mit eigenen Rauchwarnmeldern ausgestattet hatte. Er bezweifelt u. a., dass der Einbaubeschluss ordnungsgemäß sei und reichte dagegen Klage ein.

Der Bundesgerichtshof hat in letzter Instanz die Beschlüsse der Wohnungseigentümer bestätigt. Es bestünden berechnete Interessen an einer einheitlichen Regelung des Einbaus und der Wartung. Durch die einheitliche Anschaffung und die einheitliche Regelung der Wartung und Kontrolle könne man sicherstellen, dass die Rauchwarnmelder "von guter Qualität" seien, den einschlägigen DIN-Normen entsprächen und durch "qualifiziertes Fachpersonal" installiert und gewartet werden. Es bestehe weiter ein schutzwürdiges Interesse daran, dadurch versicherungsrechtliche Risiken zu minimieren. Individuelle Lösungen führten insbesondere in größeren WEG-Anlagen zur Unübersichtlichkeit und zu einem erheblichen Mehraufwand für den Verwalter bei der Prüfung, ob im jeweiligen Einzelfall die Einbau- und Wartungspflicht erfüllt sei. Die finanzielle Mehrbelastung der Wohnungseigentümer, die ihre Wohnung bereits mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hätten, sei hingegen gering. Sollten diese qualitativ höherwertig sein als jene Melder, deren Einbau mehrheitlich beschlossen worden ist, seien die betroffenen Wohnungseigentümer nicht daran gehindert, ihre eigenen Rauchwarnmelder beizubehalten.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist zu begrüßen, weil durch den Einbau von einheitlichen Rauchwarnmeldern deren ordnungsgemäßer Betrieb/Wartung besser kontrolliert werden kann und damit die Sicherheit insgesamt besser gewährleistet ist. Die Entscheidung ist auch auf Mieter zu übertragen, die in ihren Wohnungen bereits Rauchwarnmelder installiert haben. Hier hatten die Gerichte bereits in der Vergangenheit festgestellt, dass Mieter die Funktionsüberprüfung von Rauchwarnmeldern in ihren Wohnungen durch den Vermieter zu dulden haben (vgl. Entscheidung AG Frankfurt/Main vom 11.12.2017, AZ 33 C 30 51/17).

Der Vermieter kann den Mietvertrag sogar fristlos kündigen, wenn der Mieter trotz mehrfacher Ankündigung den Einbau von Rauchwarnmelder nicht gestattet (vgl. AG Augsburg, Urteil vom 16.05.2018, AZ 22 C 5317/17).

III. Veröffentlichungen

Seit meinem letzten Newsletter ist mein Aufsatz zum Thema „Immobilienanzeigen mit Drohnenaufnahmen - und was es hierbei rechtlich zu beachten gibt“ in der Zeitschrift Flugrevue erschienen (Flugrevue 04/2019, Seite 3 UAV-Dach).

Des Weiteren wird in Kürze ein Aufsatz zum Thema „Rauchmelder: Die Novellierte DIN 14676 und ihre rechtlichen Konsequenzen für die Wohnungswirtschaft“ in der Zeitschrift BundesBauBlatt veröffentlicht.

Meine weiteren Veröffentlichungen zu Rechtsfragen der Sicherheitstechnik können Sie der Website „www.dieckert.de/Veröffentlichungen“ entnehmen.

IV. Veranstaltungen

Ich darf Sie des Weiteren auf folgende Veranstaltungen hinweisen, bei denen ich in den nächsten Monaten zu Rechtsfragen der Sicherheitstechnik referiere:

1. Gefahr durch Drohnen an Flugplätzen: Detektion und Abwehr aus technischer und juristischer Sicht (Vortrag)

Termin/Ort: 22.03.2019, Potsdam

Veranstalter: BDLS Bundesverband der Luftsicherheitsunternehmen
(www.bdls.aero)

2. Videoüberwachung und Zutrittskontrolle nach DS-GVO/Das neue Bauvertragsrecht (Seminar)

Termin/Ort: 26.03.2019, Großbeeren

Veranstalter: BK Video GmbH
(www.bkvideo.de)

3. Betreiberhaftung beim Brandschutz (Vortrag)

Termin/Ort: 28.03.2019, Wolfsburg

Veranstalter: Termath AG
(www.termath.de)

4. Rechtliche Grundlagen für den Sicherheitsmanager (Seminar)

Termin/Ort: 02.04.2019, Düsseldorf

Veranstalter: SIMEDIA Akademie
(www.simedia.de)

5. BHE-Praxis-Seminar: Videoüberwachung und DS-GVO - so geht's!

Termin/Ort: 15.05.2019, Dortmund

Veranstalter: BHE Akademie
(www.bhe.de)

6. Ein Jahr Videoüberwachung nach der DS-GVO (Vortrag)

Termin/Ort: 04.06.2019, Berlin
Veranstalter: SIMEDIA Netzwerktreffen
(www.simedia.de)

7. Rechtsgrundlagen Videotechnik (Vortrag)

Termin/Ort: 26.06.2019, Stuttgart
Veranstalter: SIMEDIA Akademie
(www.simedia.de)

8. Haftung beim Eingriff in fremde Netze (Seminar)

Termin/Ort: 27.06.2019, Fulda
Veranstalter: BHE Akademie
(www.bhe.de)

V. Schulungen zum Baurecht (www.bauleiterschulung.de)

Unsere Kanzlei bietet auch im ersten Halbjahr 2019 wieder zahlreiche baurechtliche Schulungen an. Wir führen diese an mehreren Standorten durch (z. B. Stuttgart, Düsseldorf, Berlin, München) durch. Darüber hinaus bieten wir Inhouse-Schulungen an, die auf die Anforderungen des jeweiligen Unternehmens zugeschnitten sind. Einzelheiten hierzu können Sie unserer Website www.bauleiterschulung.de entnehmen.