

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal



CH-1000 Lausanne 14

Korrespondenznummer 11.5.2/10\_2016

Lausanne, 18. April 2016

## Medienmitteilung des Bundesgerichts

Urteil vom 29. März 2016 (4A\_576/2015)

### Videoüberwachung in Liegenschaft mit Mietwohnungen

***Eine Videoüberwachung im allgemein zugänglichen Bereich von Liegenschaften mit Mietwohnungen kann die Privatsphäre der Mieter in unzulässiger Weise verletzen. Ob ein Vermieter ohne Einwilligung der Mieter aus Sicherheitsgründen Überwachungskameras einsetzen darf, muss jeweils aufgrund der Umstände im Einzelfall entschieden werden. In einem ersten entsprechenden Urteil weist das Bundesgericht die Beschwerde der Vermieter eines Mehrfamilienhauses im Kanton Basel-Landschaft ab.***

Das Mehrfamilienhaus hat drei Gebäudeteile mit je einem eigenen Eingang und insgesamt 24 Mietwohnungen. 2014 liessen die Vermieter im Innen- und Aussenbereich des Hauses nachträglich eine Videoüberwachungsanlage mit zwölf Kameras installieren, um Vandalenakten und Einbrüchen vorzubeugen. Die aufgenommenen Bilder werden für 24 Stunden gespeichert. Während die Mehrheit der Mieter die Massnahme begrüsst, reichte ein Mieter, der seit 2000 im Haus wohnt, Klage auf Entfernung der Überwachungskameras ein. Das Kantonsgericht Basel-Landschaft entschied im vergangenen August, dass drei der Kameras demontiert werden müssten. Davon betroffen ist insbesondere eine Kamera, welche den Eingangsbereich vom Gebäudeteil mit der Wohnung des klagenden Mieters erfasst.

Das Bundesgericht weist die Beschwerde der Vermieter ab. Die Aufzeichnung von Bildern durch eine Videoüberwachungsanlage in einem Miethaus, die es erlauben, be-

stimmte Personen zu identifizieren, fällt in den Anwendungsbereich des Datenschutzgesetzes. Entsprechend hat ein Vermieter, der eine solche Anlage betreiben will, insbesondere zu beachten, dass die Persönlichkeitsrechte betroffener Personen nicht widerrechtlich verletzt werden. Ob dies der Fall ist oder nicht, muss – soweit keine Einwilligung der Mieter vorliegt – jeweils anhand einer konkreten Interessenabwägung unter Einbezug sämtlicher Umstände des Einzelfalls entschieden werden. So kann eine Videoüberwachung im Eingangsbereich eines anonymen Wohnblocks, in dem gegebenenfalls ein Risiko von Übergriffen besteht, angezeigt und für alle betroffenen Personen zumutbar sein. In einem kleinen Mehrfamilienhaus, wo sich die Nachbarn kennen, dürfte dies dagegen – wenn keine konkreten Gefährdungshinweise bestehen – normalerweise nicht zutreffen. Im vorliegenden Fall hat das Kantonsgericht zunächst richtigerweise erwogen, dass eine dauerhafte Überwachung des Eingangsbereichs eine systematische Erhebung des Verhaltens des betroffenen Mieters ermöglicht und dies einen erheblichen Eingriff in seine Privatsphäre darstellt. Diese Beeinträchtigung der Privatsphäre hat die Vorinstanz angesichts der überschaubaren Verhältnisse mit nur wenigen Mietparteien und fehlenden Hinweisen auf eine konkrete Gefährdung in nachvollziehbarer Weise als übermässig erachtet. Das Kantonsgericht hat dabei berücksichtigt, dass das Interesse der Vermieterschaft und der zustimmenden Mieter an einer wirksamen Verhinderung und Aufklärung von Straftaten mit den verbleibenden Kameras ausreichend sichergestellt ist.

**Kontakt:** Peter Josi, Medienbeauftragter  
Tel. +41 (0)21 318 91 53; Fax +41 (0)21 323 37 00  
E-Mail: [presse@bger.ch](mailto:presse@bger.ch)

**Hinweis:** Das Urteil ist ab 18. April 2016 um 13:00 Uhr auf unserer Webseite [www.bger.ch](http://www.bger.ch) / "Rechtsprechung (gratis)" / "Weitere Urteile ab 2000" veröffentlicht. Geben Sie die Urteilsreferenz 4A\_576/2015 ins Suchfeld ein.