

ZfIR 2019, A 3

AG München: Ungenehmigte Videoüberwachung in WG

Bei einer ungenehmigten Videoüberwachung in einer Wohngemeinschaft (WG) ist der Untermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt. Das AG München wies daher die Klage gegen den Untermieter auf Zahlung ausstehender weiterer Mieten in Höhe von insgesamt 2.430 € ab und sprach lediglich einen Betrag von 83 € (zeitanteilige Miete für drei Tage bis zum zugestandenen Zugang der Kündigung) zu (**AG München, Urt. v. 28. 5. 2019 – 432 C 2881/19**).

Der Kläger vermietete ein 20 m² großes möbliertes Zimmer an den Beklagten unter. Der Beklagte war zur Mitnutzung von Bad/Dusche/WC und Küche berechtigt. Im Mietvertrag befanden sich u. a. folgende die Klauseln: „Vor der Haustür ist zum Schutz der Gemeinschaft eine Kamera angebracht“ und „Ein Bündnis der WG-Mitglieder mit der Absicht anderen WG-Mitgliedern oder dem Vermieter zu schaden, führt zu fristloser Kündigung und zu einem Schadensersatz.“ Ebenso führe ein wiederholter Verstoß gegen die Hausordnung zur fristlosen Kündigung. Die Hausordnung lässt höchsten zwei Besucher und Übernachtungen auch von Herrenbesuchen/Damenbesuchen nur nach vorheriger Genehmigung zu. Die Flure werden videoüberwacht.

Nachdem der Beklagte fristlos gekündigt hatte, kam es zur Klage. Die Kündigung war jedoch zu Recht erfolgt, denn eine permanente Videoüberwachung in Bereichen der Wohnung ist unzulässig, zumal die dabei erstellten Aufnahmen durch den Kläger auch noch (unstreitig) regelmäßig ausgewertet wurden.

(PM AG München Nr. 45 v. 7. 6. 2019)