

Auf der Lauer: Im Visier von Sherlock Holmes

Aus welchen Gründen Vermieter manchmal Detektive engagieren und warum das umstritten ist. Und welche Regelungen man zum Thema Videoüberwachung kennen sollte.

Detektive werden nicht nur eingesetzt, um in „Rosenkriegen“ Indizien zu sammeln, Versicherungsbetrug aufzudecken oder einem Firmenmitarbeiter nachzuweisen, dass er die Kundenkartei entwendet hat. Auch Wohnungsvermieter haben mitunter Aufträge für sie. Vor allem dann, wenn sie ihre Wohnung gern teurer vermieten würden, sich aber durch einen „Altzinsmieter“ oder dessen Eintrittsberechtigte daran gehindert sehen. Denn im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes sind die Kündigungsgründe restriktiv geregelt. Einer davon liegt vor, wenn der Mieter die Wohnung nicht wirklich benützt. Auch dessen Eintrittsberechtigte können ihre Rechte verlieren, wenn sie auf Dauer durch Abwesenheit glänzen oder keinen gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter führen. Derlei nachzuweisen ist schwierig – und so mancher findige Vermieter kam schon auf die Idee, einen Detektiv zu beauftragen, um einen unliebsamen Mieter loszuwerden.

Tricks und „Legenden“

„Die Erfolgsquoten im Immobilienbereich sind hoch“, sagt Bernhard Maier, Berufsdetektiv in Wien. „Mieter glauben oft, dass es damit getan ist, in der Wohnung gemeldet zu sein, und versuchen gar nicht, über einen längeren Zeitraum den Eindruck zu erwecken, dass sie wirklich dort wohnen.“ Manche seien gefinkelter: „Sie halten regelmäßig mit den Nachbarn einen Plausch, lassen sich Post schicken und schreiben der Hausverwaltung wegen irgendwelcher Missstände.“

Mit Tricks zu arbeiten ist auch den Detektiven nicht fremd. Sie benützen „Legenden“, wie es im Fachjargon heißt, also erfundene „G'schichterln“, um an Informationen zu kommen. So hatte ein Altzinsmieter seine Wohnung unerlaubterweise – und um ein Vielfaches des von ihm bezahlten Zinses – in Untermiete an eine Studenten-WG weitergegeben. Der junge Assistent eines Detektivs läutete unter einem Vorwand an der Tür und erfuhr im Gespräch von der rechtswidrigen Untermiete. Auch Werbematerial, das den Postkasten verstopft oder sich auf der Türmatte stapelt, ist ein häufiges Indiz dafür, dass sich ein Mieter nicht regelmäßig in der Wohnung aufhält.

Der Einsatz von Detektiven ist umstritten, viele sehen darin einen groben Eingriff in die Privatsphäre. Thomas Malloth, Fachobmann der Immobilien- und Wirtschaftstreuhänder, sieht das differenziert: „So lange es die alten Mietzinse gibt, liegt es in der Natur der Sache, dass Vermieter versuchen, Altm Mieter loszuwerden, um ihre Wohnungen zu marktkonformen Preisen vermieten zu können“, meint er. „Zu überlegen wäre die Abschaffung der Deckelung des Mietzinses bei Ausübung eines Eintrittsrechts.“

„Ein Detektiveinsatz ist ein ganz legales Mittel, um sich Beweise zu verschaffen“, sagt Cornelia Haupt, Berufsdetektivin und Herausgeberin der Zeitschrift „Der Detektiv“. „Schließlich muss in einem Verfahren der Vermieter beweisen, dass der Mieter einen Kündigungsgrund gesetzt hat.“

Die Kehrseite der Medaille sind Härtefälle, die Nadja Shah, Bundesgeschäftsführerin der Mietervereinigung, zur Genüge kennt. Zwar führt eine vorübergehende Abwesenheit – etwa aus beruflichen Gründen oder wegen eines längeren Kuraufenthalts – nicht gleich zum Wohnungsverlust. Laut Rechtsprechung muss aber die Rückkehr in die Wohnung absehbar sein. „So verlor eine vermögenslose Frau, die ihren schwer kranken Vater in Südamerika pflegte, ihre Wohnung in

Österreich“, berichtet sie. „Viele Menschen sind heute oft länger von ihrer Wohnung abwesend. Man denke an den Bauarbeiter, der auf Abruf ins Ausland geschickt wird. Das kann für ihn als Wohnungsmieter problematisch werden.“ Shah hat zudem die Beobachtung gemacht, dass die Richter seit zehn Jahren verstärkt dazu tendieren, bei Lebensgemeinschaften Mietern das „dringende Bedürfnis“ an der eigenen Wohnung abzusprechen. „Das kann stark in die Existenz und in die Lebensgestaltung von Menschen eingreifen, solche Prozesse sind außerdem sehr nervenaufreibend“, kritisiert sie. „Das Gesetz gehört den modernen Anforderungen angepasst.“

Unfreiwillig im Bild

Manche Vermieter installieren auch Videokameras, die Daten aufzeichnen, zur Überwachung ihrer Häuser. Dafür ist eine Genehmigung der Datenschutzkommission erforderlich. „In der Meldung müssen Gründe für die Überwachung angegeben werden“, erklärt der auf Informationssicherheit spezialisierte Unternehmensberater Christoph Riesenfelder. „Solche Gründe sind zum Beispiel Vorfälle aus der Vergangenheit, die ein Gefährdungspotenzial erkennen lassen, etwa Einbruch oder Vandalismus. Im Genehmigungsverfahren prüft die Behörde die Erforderlichkeit, die Zweckmäßigkeit und ob diese Art der Überwachung das gelindeste Mittel ist.“ Dabei kommt es zu einer Abwägung zwischen den Interessen des Überwachers und jenen der überwachten Person. Jedenfalls verboten ist es, den höchstpersönlichen Lebensbereich zu filmen – das betrifft Toiletten oder Duschen im Schwimmbad genauso wie fremde Privatwohnungen. Eine Kamera aufs Wohnzimmerfenster zu richten, um festzustellen, ob der Mieter brav regelmäßig heimkommt, geht also zu weit. Kameraattrappen unterliegen nicht dem Datenschutzgesetz. Aber, so Katrin Ehrbar, auf Wirtschaftsstrafrecht spezialisierte Rechtsanwältin in Wien: „Laut OGH wird auch durch das Installieren einer Attrappe Überwachungsdruck ausgeübt. Das mag zwar datenschutzrechtlich irrelevant sein, der Überwachte kann aber zivilrechtlich mit einer Unterlassungsklage dagegen vorgehen.“

Generell ist bei jeder Überwachung das gelindeste Mittel einzusetzen: „Eine systematische Überwachung ist nur dann zulässig, wenn eine andere Methode nicht oder nicht zu vertretbaren Kosten möglich ist“, erklärt Gregor König, stellvertretender Leiter der Geschäftsstelle der Datenschutzkommission. Einen Detektiv loszuschicken wird dabei als gelinderes Mittel im Vergleich zum ständigen Filmen angesehen. König: „Dass der Detektiv etwas mehr kostet, rechtfertigt noch nicht den Einsatz der Videokamera.“ Die Arge Daten schätzt, dass in Österreich bis zu 100.000 Videoüberwachungen rechtswidrig sind. Die Meldeverfahren ziehen sich oft über Monate, und bei der Genehmigung der Überwachung gibt es kein Eilverfahren. So mancher nimmt dann, um einen unliebsamen Mieter loszuwerden, Verwaltungsstrafen (bis zu 10.000 Euro) und zivilrechtliche Klagen in Kauf.

(Autor: Mag. Katharina Braun, "Die Presse", Print-Ausgabe, 21.08.2010)