



Vermieter Verein e.V.

www.vermieterverein.de

Landgericht Karlsruhe, Urteil vom 17.05.2024, Az. 11 S 163/23

Gründe:

(abgekürzt nach §§ 540, 313a Abs. 1 ZPO)

I.

1Die zulässige Berufung des Beklagten ist nicht begründet.

2Das Amtsgericht hat den Beklagten zu Recht zur Beseitigung eines digitalen Türspions und zur Erstattung anteilmäßiger vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten verurteilt. Soweit die Klage erstinstanzlich abgewiesen worden war, war kein Rechtsmittel eingelegt worden.

3Die zulässige Klage ist im erstinstanzlich ausgeurteilten Umfang begründet.

4a. Die Kläger sind prozessführungsbefugt.

5Soweit das gemeinschaftliche Eigentum betroffen ist, hat materiell-rechtlich jeder Wohnungseigentümer einen eigenen individuellen sachenrechtlichen Anspruch aus § 1004 BGB, dass Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums unterbleiben. § 9a Abs. 2 WEG weist – wie von der Klage berücksichtigt – die Ausübung dieser Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu.

6Unbenommen bleibt es den Klägern, – so wie hier – aus der Betroffenheit eigener Rechte (hier: allgemeines Persönlichkeitsrecht; zu denken wäre auch an das Recht am eigenen Bild aus § 22 KunstUrhG bzw. das Grundrecht auf informationelle Selbstbestimmung) gegen den Störer im Wege der Unterlassungs- oder Beseitigungsklage vorzugehen (zur Abgrenzung der Beeinträchtigung der Gemeinschaft und des einzelnen: vgl. Kammer, Urt. v. 07.07.2023, Az. 11 S 46/22; Urt. vom 23.12.2022, Az. 11 S 135/21, ZWE 2023, 167, bestätigt durch: BGH Urt. v. 9.2.2024 – V ZR 6/23, BeckRS 2024, 6395).

7b. Zu Recht hat das Amtsgericht bei Anwendung neuen Rechts den Klägern einen Anspruch auf Beseitigung des digitalen Türspions zugesprochen. Dieser ergibt sich aus § 1004 Abs. 1 BGB i.V.m. § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG.

8Lediglich ergänzend zu den Ausführungen im Urteil des Amtsgerichts soll erwähnt werden:

9Die Kläger sind in einem absoluten Recht (insbesondere: allgemeines Persönlichkeitsrecht) verletzt, das ebenfalls dem Anwendungsbereich des § 1004 Abs. 1 BGB unterfällt (vgl. Grünberg, BGB, 83. A, 2024, § 1004 Rn. 4).

10Das Anbringen einer Videokamera, die die Geschehnisse auf Gemeinschaftsflächen aufzeichnet oder einer Attrappe, die den Eindruck erweckt, dies zu tun, kann die betroffenen Nachbarn in ihrem Persönlichkeitsrecht verletzen (vgl. auch BGH, Urt. v. 8. 4. 2011 – V ZR 210/10, NZM 2011, 512; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 05.01.2007 – 3 Wx 199/06, BeckRS 2007, 01463; OLG Karlsruhe, Urteil vom 08.11.2001 – 12 U 180/01; LG Darmstadt, Urteil vom 17.03.1999 – 8 O 42/99, NZM 2000, 360; Kammer, Beschluss vom 15.02.2023 – 11 S 157/20). Bei einem Gebäude mit mehreren Wohnungen ist nach der (überwiegend zu Mietsachen ergangenen, auf das Wohnungseigentumsrecht aber übertragbaren) Rechtsprechung die Videoüberwachung des Außenbereichs vor dem Eingang (OLG München, NZM 2005, 668 (669); LG Berlin, NZM 2001, 207; AG Berlin-Schöneberg, Urt. v. 8.6.2012 – 19 C 166/12, BeckRS 2012, 21995), des Treppenhauses (AG München, Urt. v. 16.10.2009 – 423 C 34037/08, BeckRS 2010, 08929), des Aufzugs (KG, NZM 2009, 736), der gemeinschaftlichen Waschküche (OLG Köln, NJW 2005, 2997, 2998 f.), der Tiefgarage (OLG Karlsruhe, NJW 2002, 2799; LG München I, Beschluss vom 11.11.2011 – 1 S 12752/11, BeckRS 2012, 01167) und der sonstigen, allgemein zugänglichen Außenbereiche des Gebäudes (OLG Düsseldorf, NJW 2007, 780, 781) grundsätzlich unzulässig (zusammenfassend: Stöber, NJW 2015, 3681, 3684). In derartigen Fällen bedeutet die Videoüberwachung eine ständige Kontrolle der betroffenen Personen in ihrer privaten Lebensführung (BGH, NJW 1995, 1955, 1957).

11Auch ein digitaler Türspion mit Kamerafunktion, der den gemeinschaftlichen Hausflur vor der Wohnungstür erfasst, wird in der Rechtsprechung als kritisch angesehen, jedenfalls wenn er nicht nur die Möglichkeit der Aufzeichnung bietet, sondern den Sondereigentümer in die Lage versetzt, auch per Smartphone Bild- und Tonübertragungen zu empfangen bzw. mit einem Einlass begehrenden Klingelnden zu kommunizieren (vgl. AG Bergisch-Gladbach, NJW 2015, 3729). Größzügiger entschied das AG Köln im Jahr 1994: In seiner Entscheidung gestattete es der schwer geh- und sehbehinderten Mieterin einer Wohnung in einem Mehrfamilien-Wohnhaus, im Eingangsbereich vor ihrer Wohnung eine Kamera als Ersatz für einen Türspion zu installieren, die allerdings nur den Bereich unmittelbar vor der Wohnungstüre aufnahm (AG Köln, NJW-RR 1995, 1226, 1227). In einem solchen Fall mag sich das überwiegende Interesse des Überwachenden verfassungsrechtlich ggf. auf den besonderen Schutz von Menschen mit Behinderungen nach Art. 3 Abs. 3 S. 2 GG stützen lassen (vgl. Stöber, NJW 2015, 3681, 3685).

12Im konkreten Fall hat die beklagteseits verbaute Kamera im digitalen Türspion zwar keine dauerhafte Speicherungsfunktion und das Signal kann auch nicht an andere Geräte weitergegeben werden. Es kommt indes nicht darauf an, ob im Rahmen der Dogmatik des Allgemeinen Persönlichkeitsrechts die Fallgruppe des „Schutzes des eigenen Bildes“ betroffen ist (hierzu: Grüneberg, BGB, 83. A, 2024, § 823 Rn. 120 ff.). Daran könnten hier angesichts der fehlenden Konservierung der Aufnahme Zweifel bestehen. Denn jedenfalls ist selbst von einer vorübergehenden, automatisch vergänglichen Aufnahme die Fallgruppe der „Achtung der Privatsphäre“ (vgl. Grüneberg, BGB, 83. A, 2024, § 823 Rn. 113) betroffen, wenn – wie hier in Gestalt des gemeinschaftlichen Flures/ Treppenhauses – die o.g. räumlichen Bereiche der Wohnanlage betroffen sind.

13Ein Abwehrrecht aus § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG zugunsten der einzelnen Sondereigentümer besteht angesichts der aufgezeigten Betroffenheit des allgemeinen Persönlichkeitsrechts jedenfalls solange, bis nicht durch Beschluss die bauliche Veränderung legitimiert wird. Hier liegt insbesondere nicht der Fall vor, dass die bauliche Veränderung keinerlei Auswirkungen auf die Kläger hat. Ein Wohnungseigentümer bleibt zur selbständigen Ausübung des Anspruchs befugt, wenn eine nicht gestattete bauliche Veränderung zu einer nicht duldungspflichtigen Störung der (nicht gemeinschaftsbezogenen) Rechte des Sondereigentümers führt (vgl. Bärman/Suilmann, 15. Aufl. 2023, WEG § 14 Rn. 83).

14Die Wohnungseingangstür gehört zum Gemeinschaftseigentum (vgl. BGH, Urteil v. 25.10.2013 – V ZR 212/12, ZWE 2014, 81). Deren Veränderung durch Austausch des Türspions hätte der Gestattung durch die Gemeinschaft bedurft (vgl. Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 20 Rn. 106), zumal – wenn wie hier – erhebliche Rechte der anderen Wohnungseigentümer betroffen sind.

15Ein Duldungsanspruch des Beklagten aus § 1004 Abs. 2 BGB ergibt sich jedenfalls so lange nicht, bis die in der Anbringung des digitalen Türspions liegende bauliche Veränderung nicht genehmigt wurde (zur Funktion einer solchen Beschlussfassung im Sinne der Schaffung einer gesetzlichen Duldungspflicht: Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 20 Rn. 108 und 160). Im Rahmen dieser Beschlussfassung bzw. deren gerichtlicher Kontrolle können dann ggf. die jeweiligen Rechte und Interessen der verschiedenen Wohnungseigentümer, insbesondere auch das Argument der Sehbeeinträchtigung des Beklagten, gegeneinander abgewogen werden. In nicht wenigen Wohnanlagen sind digitale Türspione verbreitet und es erscheint nicht ausgeschlossen, dass die Ermessensfreiheit der Eigentümerversammlung so weit geht, die Nutzung dieser technischen Fortentwicklung für einzelne oder für alle zuzulassen.

16c. Wegen der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten wird auf das auch insoweit zutreffende Urteil des Amtsgerichts verwiesen.

II.

17Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO. Die erstinstanzliche Nebenintervention betraf den Berufungsgegenstand nicht.

18Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat – da in Abgrenzung zu § 708 Nr. 10 ZPO eine nicht-vermögensrechtliche Streitigkeit gegeben ist – ihre Grundlage in §§ 709 Satz 1, 2 ZPO, wobei zu berücksichtigen ist, dass nur hinsichtlich der Prozesskosten Geldbeträge zu vollstrecken sind, im Übrigen jedoch tatsächlichen Handlungen verlangt werden. Die Sicherheitsleistung für die Vollstreckung aus dem amtsgerichtlichen Urteil richtet sich nach dem korrekten Ausspruch für die erste Instanz, der bis zur Rechtskraft fortgilt (arg. e contr. § 708 Nr. 10 S. 2 ZPO). Aus dem (bestätigenden) Berufungsurteil selbst können nur die Kosten des Rechtsmittels vollstreckt werden.

19Die Zulassung der Revision ist nicht veranlasst, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordern, § 543 Abs. 2 ZPO.

20Der Streitwert wird in Anlehnung an die Festsetzung in erster Instanz bestimmt.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietterfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de