

# Kammergericht Berlin

## BESCHLUSS

§§ 16 Abs. 2, 21 Abs. 3, 22 WEG; 7 Abs. 2, 8 Abs. 2 HeizkostenVO

- 1. Eine Videoanlage, die es technisch ermöglicht, dass ein Wohnungseigentümer den Hauseingang über sein Fernsehgerät ständig beobachtet, Videoaufzeichnungen herstellt und auswertet, stellt einen unzulässigen Eingriff in das Persönlichkeitsrecht der Mitbewohner dar, die ebenso wie ihre Besucher der ständigen Überwachung ausgeliefert werden, auch wenn nicht die Klingel zu einer bestimmten Wohnung benutzt wird.**
- 2. Damit folgt der Eigentümerbeschluss nicht den Vorgaben des Bundesdatenschutzgesetzes in § 6b, der mit Wirkung vom 23. Mai 2001 vor Erlass des Beschlusses des Landgerichts vom 1. Oktober 2001 eingeführt worden ist.**
- 3. Die Möglichkeit der andauernden Beobachtung durch jeden Bewohner geht über das hinaus, was zur Wahrnehmung des Hausrechts erforderlich ist, und beeinträchtigt die Persönlichkeitsrechte der sich im Eingangsbereich aufhaltenden Personen (§ 6b Abs. 1 Nr. 2 BDSG). Dass und wie der Umstand der Beobachtung und der verantwortlichen Stelle erkennbar gemacht wird (§ 6b Abs. 2 BDSG), legt der Eigentümerbeschluss nicht im Einzelnen fest. Schließlich regelt er auch nicht das erforderliche Löschen der Daten (§ 6b Abs. 5 BDSG).**

KG, Beschluss vom 26.06.2002; Az.: 24 W 309/01

### **Tenor:**

Unter teilweiser Aufhebung des angefochtenen Beschlusses des Landgerichts und teilweiser Änderung des Schlussbeschlusses des Amtsgerichts Charlottenburg vom 18. Oktober 2000 - 70 II 645/98 - wird der Eigentümerbeschluss vom 17. September 1998 zu TOP 7 insoweit für ungültig erklärt, als in jedem Eingang eine Kamera installiert wird, die es jedem Bewohner ermöglicht, den Eingangsbereich per Tastendruck vom Fernsehgerät aus einzusehen.

Im Übrigen werden Erst- und sofortige Beschwerde zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten aller drei Instanzen werden dem Verwaltungsvermögen zu 1/5 und den Antragstellern zu je 2/5 auferlegt. Außergerichtliche Kosten sind nicht zu erstatten.

Der Geschäftswert für alle Instanzen wird auf 16.361,34 EUR festgesetzt.

### **Tatbestand:**

Die Beteiligten zu I. und II. bilden die Wohnungseigentümergeinschaft der Wohnanlage. Mit Schreiben vom 24. August 1998 lud die ehemalige Verwalterin (Beteiligte zu III.) zu einer Eigentümerversammlung am 17. September 1998.

Zu TOP 7 beschlossen die Eigentümer die Übernahme des Fernsehkabelnetzes durch die Gemeinschaft und das Verbot der Parabolantennen am Gemeinschaftseigentum. Hierzu heißt es in dem Eigentümerbeschluss, dass die Fa. Kabel-Service im Haus ein privates Kabelnetz unterhält, an das die meisten Wohnungen angeschlossen sind. Bei dem Abschluss eines Sammelvertrages mit der Gemeinschaft können alle Wohnungen die derzeit angebotenen 33 Programme zum monatlichen Preis von 13,90 DM pro Monat inkl. MwSt. und zusätzlich zehn frei bestimmbare Satellitenprogramme für zusätzliche monatliche Kosten von 3,00 DM empfangen. Die Sammelabrechnung geschieht über die Verwaltung. Außerdem wird, ohne Mehrkosten, eine Kamera in jedem Eingang installiert, die jedem Bewohner ermöglicht, den Eingangsbereich per Tastendruck vom Fernsehgerät aus einzusehen. Die Eigentümergeinschaft beschloss die Übernahme dieses Sammelvertrages unter der Voraussetzung, dass alle Einzelverträge gekündigt sind, mit 88 Stimmen dafür, vier dagegen, ohne Enthaltung.

### **Entscheidungsgründe:**

II.

Ohne Rechtsfehler lehnt das Landgericht die Ungültigerklärung des Eigentümerbeschlusses zu TOP 7 ab, soweit er nicht die Kamera betrifft. Die Übernahme des Fernsehkabelnetzes durch die Gemeinschaft unter Kündigung der bisherigen Einzelverträge hält sich im Rahmen der Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung. Rechtlich unbedenklich weist das Landgericht darauf hin, dass dieser Beschluss für den einzelnen Wohnungseigentümer weder die Verpflichtung enthält, sich an das Kabelnetz anschließen zu lassen, noch die Übernahme von Kosten, weil insoweit nur die Möglichkeit für jeden einzelnen Wohnungseigentümer besteht, sich zu den vorgesehenen Preisen dem privaten Kabelnetz anzuschließen. Eine Verpflichtung für die Wohnungseigentümer, sich dem Sammelvertrag anzuschließen, ist damit nicht gegeben.

Dagegen ist der abtrennbare und selbständig zu bewertende Teil (§ 139 BGB) der Beschlussfassung zu TOP 7, dass in jedem Eingang eine Kamera installiert werden soll, die jedem Bewohner ermöglicht, den Eingangsbereich per Tastendruck vom Fernsehgerät aus einzusehen, aus Rechtsgründen zu beanstanden und insoweit für ungültig zu erklären, wie das Amtsgericht Charlottenburg im Ergebnis richtig entschieden hat.

Allerdings kann der Einbau eines Videoauges im Klingeltableau mit einem Durchmesser von 0,5 cm wohl kaum als unzulässige bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG angesehen werden (so aber wohl Huff NZM 2002, 89, 91).

Ebenso zweifelhaft ist die Annahme einer modernisierenden Instandsetzung, weil es sich um eine neuartige Technik handelt (vgl. Huff a.a.O., 91f.).

Jedenfalls schon im Rahmen der Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung ergeben sich aber durchgreifende rechtliche Bedenken, weil die Videoanlage, so wie sie nach

dem Eigentümerbeschluss konzipiert ist, es technisch ermöglicht, dass ein Wohnungseigentümer den Hauseingang über sein Fernsehgerät ständig beobachtet, Videoaufzeichnungen herstellt und auswertet. Dadurch wird unzulässig in das Persönlichkeitsrecht der Mitbewohner eingegriffen, die ebenso wie ihre Besucher der ständigen Überwachung ausgeliefert werden, auch wenn nicht die Klingel zu einer bestimmten Wohnung benutzt wird. Damit folgt der Eigentümerbeschluss nicht den Vorgaben des Bundesdatenschutzgesetzes in § 6b, der mit Wirkung vom 23. Mai 2001 vor Erlass des Beschlusses des Landgerichts vom 1. Oktober 2001 eingeführt worden ist (BGBl. I, 904; siehe dazu Huff a.a.O., 90ff.; Gerhold/Heil DuD 2001, 377, 379f.; und zur Videoüberwachung allgemein: OLG Karlsruhe WM 2000, 128; LG Berlin NZM 2001, 207; LG Itzehoe NJW-RR 1999, 1394; AG Schöneberg GE 2001, 211; AG Wedding WM 1998, 342; Horst NZM 2000, 937). Die Möglichkeit der andauernden Beobachtung durch jeden Bewohner geht über das hinaus, was zur Wahrnehmung des Hausrechts erforderlich ist, und beeinträchtigt die Persönlichkeitsrechte der sich im Eingangsbereich aufhaltenden Personen (§ 6b Abs. 1 Nr. 2 BDSG). Dass und wie der Umstand der Beobachtung und der verantwortlichen Stelle erkennbar gemacht wird (§ 6b Abs. 2 BDSG), legt der Eigentümerbeschluss nicht im Einzelnen fest. Schließlich regelt er auch nicht das erforderliche Löschen der Daten (§ 6b Abs. 5 BDSG).

Entgegen der Rechtsauffassung des Landgerichts kann das Gericht den Eigentümerbeschluss auch nicht unter Verweis darauf billigen, technische Vorrichtungen der Art seien denkbar, dass die Kamera nur dann eingeschaltet wird, wenn die Klingel benötigt (richtig wohl: betätigt) wird. Im Beschlussanfechtungsverfahren kann ein zu weit gefasster Eigentümerbeschluss regelmäßig nicht auf technisch begrenzte Überwachungsmöglichkeiten eingeschränkt und insoweit aufrechterhalten werden. Die technische Ausgestaltung muss vielmehr vor Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung im Einzelnen geklärt werden. Nur so können die Wohnungseigentümer die Bedeutung der zu treffenden Maßnahmen einschätzen.

Soweit unter dem TOP 7 auch angekündigt war: "Verbot der Parabolantennen am Gemeinschaftseigentum", ist nach den verfahrensfehlerfreien Feststellungen des Landgerichts keine Beschlussfassung erfolgt, so dass die Antragsteller auch dadurch nicht beeinträchtigt worden sein können.

Ob die Antragsteller in späteren Wohngeldabrechnungen mit Kabelanschlusskosten belastet worden sind, berührt nicht die Gültigkeit des Eigentümerbeschlusses vom 17. September 1998 zu TOP 7. Nach dem Wortlaut und den verfahrensfehlerfreien Feststellungen des Landgerichts sind nach diesem Eigentümerbeschluss jedenfalls keine Kosten für den Antragsteller vorgesehen, wenn er sich diesem Kabelnetz nicht anschließt. Seine Belastung in den Abrechnungen 1999 und 2000 muss ggf. in anderen Verfahren geklärt werden.