

Amtsgericht Bergisch Gladbach

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14, 15 WEG; 1004 BGB

- 1. Die Installation einer Videokamera ist zwar durchaus von dem Gebrauchsrecht des Eigentümers oder Sondereigentümers umfasst sein, dies gilt jedoch nur dann, wenn die Kamera ausschließlich auf Bereiche ausgerichtet ist und Bereiche erfasst, die dem Sondereigentum des jeweiligen Eigentümers zugehören. Selbst in diesen Fällen kann gleichwohl ein Eingriff in das Persönlichkeitsrecht übriger Eigentümer gegeben sein, wenn diese objektiv ernsthaft eine Überwachung befürchten müssen.**
- 2. In der Installation einer Türkameraanlage liegt unabhängig davon, ob es sich hierbei um eine bauliche Veränderung handelt, bereits eine Beeinträchtigung vor, die das Maß des zulässigen gemäß § 14 Nr. 1 WEG überschreitet (vgl. LG Köln, Urteil vom 25.11.2010, 29 S 88/10).**
- 3. Sofern die Betroffenen eine Überwachung durch derartige Kameras objektiv ernsthaft befürchten müssen, liegt bereits ein Eingriff in das Persönlichkeitsrecht vor (vgl. BGH, Urteil vom 16.03.2010, VI ZR 176/09, NZM 2010, 373).**
- 4. Sofern die Kamera ausschließlich aktiviert würde, wenn die Klingel an der Wohnungseingangstür betätigt wird, wäre die Kamera bereits ungeeignet, Einbrüche oder Beeinträchtigungen zu verhindern oder deren Strafverfolgung zu ermöglichen, da derartige Straftaten in der Regel nicht durch vorheriges Klingeln angekündigt werden.**

AG Bergisch-Gladbach; Urteil vom 03.09.2015; Az.: 70 C 17/15

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, die im Eingangsbereich des Hauses I 5, 51427 Bergisch Gladbach in der Wohnungseingangstüre angebrachte Kamera zu entfernen und diese Wohnungseingangstüre zum Hochparterre links in den Ursprungszustand zu versetzen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Beklagten auferlegt

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 5.000,00 € vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Beklagte ist Sondereigentümerin in der Wohnungseigentümergeinschaft Wohnpark I. Die Beklagte lebt selbst in dieser Wohnung gemeinsam mit ihrem Ehemann. Dieser ist Jäger und verfügt über einen Waffenschein. Im Mai 2013 wurde in der Wohnung eine Überprüfung vor Ort durch zwei Beamte der Polizei Kreisbehörde Bergisch Gladbach hinsichtlich der sicheren Unterbringung von Waffen, Munition und Gegenständen, die unter das Sprengstoffgesetz fallen, ohne Beanstandung durchgeführt. Die Polizei sprach indes zwei Empfehlungen aus, um im Versicherungsfall alle Zweifel ausschließen zu können. Zum einen sollte die Beklagte hiernach einen Feuerlöscher aufstellen und zum anderen eine Tür-Alarmanlage als Mindestschutz vor Einbrechern einbauen. Die Beklagte baute im Frühjahr 2014 auf Empfehlung der Beamten in die zu ihrer Wohnung gehörende Eingangstüre einen digitalen Türspion ein, in welchen eine Kamera integriert ist. Die Wohnungstür befindet sich vom Hauseingang aus gesehen links im Erdgeschoss. Die Türkameraanlage dient der Einlasskontrolle und wird anlassbezogen durch das Klingeln an der Wohnungstür aktiviert. Der nur für die Beklagte sichtbare Monitor schaltet sich dann selbstständig ein und erfasst den unmittelbaren Eingangsbereich vor der Wohnungstür, somit den Hausflurbereich vor der Wohnung der Beklagten. Bei Abwesenheit der Beklagten erfasst die Kamera den unmittelbaren Aufenthaltsbereich vor der Wohnung und stellt mit dem Smartphone der Beklagten eine Verbindung her. Diese kann dann mit der Einlassverlangenden Personen, sofern notwendig, eine Kommunikation führen. Im Falle eines Einbruchversuchs kann zur Beweissicherung ein Foto erstellt werden.

Zwischen der Verwaltung der Klägerin und der Beklagtenseite gab es im Verlauf mehrfach Korrespondenz zu der Problematik hinsichtlich der Kamera. Auf der Eigentümerversammlung vom 17.11.2014 wurde unter TOP 9 mehrheitlich folgender Beschluss gefasst: „Die Eigentümergeinschaft beschließt, dass die Miteigentümerin I zum Rückbau der Kameraanlage in der Wohnungsabschlusstüre der Wohnung 200.094.61 und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands auf zu fordern ist. Außerdem ist die Kameraüberwachung im Gemeinschaftseigentum zu unterlassen. Diese Ansprüche soll die Verwaltung nötigenfalls gerichtlich durchsetzen.“

Mit Schreiben vom 05.01.2015 forderte die Verwaltung der Klägerin die Beklagte auf, die Kamera bis spätestens zum 31.01.2015 zu entfernen. Mit Schreiben vom 26.01.2015 lehnten die Prozessbevollmächtigten der Beklagten eine Entfernung der Kamera ab.

Die Klägerin behauptet, selbst unterstellt, die von der Beklagtenseite behauptete Gefahrenlage würde tatsächlich bestehen, können die Beklagte ohne Herbeiführung eines entsprechenden Beschlusses durch die Eigentümerversammlung eine derartige Installation nicht rechtswirksam vornehmen.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, die im Eingangsbereich des Hauses I 5, 51427 Bergisch Gladbach in der Wohnungseingangstüre angebrachte Kamera zu entfernen und diese Wohnungseingangstüre zum Hochparterre links in den Ursprungszustand zu versetzen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, der Einbau des digitalen Türspions sei notwendig geworden, da sie und ihr Ehemann seit geraumer Zeit das Teileigentum der Beklagten aufgrund von unerträglichen Lärmbelästigungen nur tagsüber benutzen könnten und ansonsten außerhäusig nächtigen würden. Eine Veränderung am Gemeinschaftseigentum habe tatsächlich nicht stattgefunden. Es habe lediglich ein fachgerechter Austausch am Gemeinschaftseigentum dadurch stattgefunden, dass der veraltete Türspion durch eine zeitgemäße technische Türüberwachung ausgetauscht worden sei. Die Installation sei auch vor dem Hintergrund erfolgt, dass ein Nachbar in der jüngeren Vergangenheit mehrfach gegen die Wohnungstür der Beklagten getreten habe. Außerdem sei in Abwesenheit der Beklagten versucht worden, deren Wohnungstür aufzudrücken bzw. einzutreten. Es habe überdies auch diverse weitere Einbrüche in andere Wohnungen der Wohnparkanlage gegeben. Die Aufzeichnungen würden seitens der Beklagten zudem zeitnah gelöscht. Die Installation des streitgegenständlichen digitalen Türspions sei auch vor dem Hintergrund zulässig, dass der Einbau von Türkameraanlagen auch nach Auskunft des Landesbeauftragten für Datenschutz in Nordrhein-Westfalen grundsätzlich keinen datenschutzrechtlichen Bedenken entgegensteht. Es fände zudem auch keine private und permanente Totalüberwachung durch die Beklagte statt, dies sei mit dem nachgerüsteten elektronischen Türspion technisch nicht möglich.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der von den Parteien gewechselten Schriftsätze und die von den Parteien vorgelegten Unterlagen und Schriftstücke Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und begründet.

Die Klägerin kann gemäß §§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3 WEG i.V.m. § 1004 BGB die Beseitigung der Kameraanlage verlangen. Die Beklagte und die übrigen Eigentümer sind aufgrund der gemeinsamen Zugehörigkeit zu der Wohnungseigentümergeinschaft einander im besonderen Maße verpflichtet.

Nach § 15 Abs. 3 WEG kann jeder Wohnungseigentümer einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Gemäß § 14 Nr. 1 WEG ist dabei jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Entsprechend der obergerichtlichen Rechtsprechung (BGH Urteil vom 21.10.2011, V ZR 265/10, mit weiteren Nachweisen) kann die Installation einer Videokamera zwar durchaus von dem Gebrauchsrecht des Eigentümers oder Sondereigentümers umfasst sein, dies gilt jedoch nur dann, wenn die Kamera ausschließlich auf Bereiche ausgerichtet ist und Bereiche erfasst, die dem Sondereigentum des jeweiligen Eigentümers zugehören. Selbst in diesen Fällen kann gleichwohl ein Eingriff in das Persönlichkeitsrecht übriger Eigentümer gegeben sein, wenn diese objektiv ernsthaft eine Überwachung befürchten müssen.

Hier wird durch die von der Beklagten installierte Türkamera jedoch nicht das Sondereigentum, sondern das Gemeinschaftseigentum erfasst.

Vorliegend kann darüber hinaus dahinstehen, ob der Einbau des digitalen Türspions einschließlich der Türkameraanlage eine bauliche Veränderung darstellt, die vorliegend ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer vorgenommen wurde, denn in der Installation der Türkameraanlage liegt jedenfalls eine Beeinträchtigung vor, die das Maß des zulässigen gemäß § 14 Nr. 1 WEG überschreitet (vgl. LG Köln, Urteil vom 25.11.2010, 29 S 88/10).

Im Rahmen der Frage nach einer Beeinträchtigung im Sinne des vorgenannten Paragraphen ist eine Interessenabwägung zwischen den Interessen der gebrauchsmachenden Beklagten und den Belangen der anderen Wohnungseigentümer vorzunehmen. Insoweit ist vorliegend maßgeblich, dass die hier gegebene Videoüberwachung in das allgemeine Persönlichkeitsrecht der anderen Miteigentümern sowie der Besucher und Mieter des Wohnhauses eingreift. Das allgemeine Persönlichkeitsrecht in seiner Ausprägung als Recht der informationellen Selbstbestimmung umfasst auch die Befugnis des einzelnen, selbst darüber zu entscheiden, wann und innerhalb welcher Grenzen persönliche Lebenssachverhalte offenbart werden. Bei der Installation von Anlagen der Videoüberwachung auf Privatgrundstücken bzw. in Mehrfamilienhäusern wie hier muss daher sichergestellt sein, dass keine öffentlichen Bereiche, benachbarte Privatgrundstücke oder gemeinsame Zugangswege von diesen Kameras erfasst werden. Unstreitig ist, dass der unmittelbare Bereich vor der Wohnungseingangstüren der Beklagten von der Kamera erfasst wird. Bei diesem Bereich handelt es sich um den Hausflur des Hauses I 5, welcher im Gemeinschaftseigentum aller Miteigentümer steht. Darüber hinaus ergibt sich die Besonderheit, dass aufgrund der Lage der Wohnungseingangstür der Beklagten im Parterre alle Eigentümer, Mieter und Besucher diesen Bereich passieren müssen, um in die höher gelegenen Bereiche zu gelangen.

Ob die streitgegenständliche Kameraanlage eine Permanentüberwachung vornimmt, oder lediglich anlassbezogen auslöst, ist im Weiteren nicht maßgeblich. Die Türkamera erfasst den Hausflurbereich, bietet die Möglichkeit der Aufzeichnung und versetzt die Beklagte sogar in die Lage nicht nur vor Ort sondern per Smartphone Bild- und Tonübertragungen zu empfangen. Die Rechtsprechung sieht es regelmäßig sogar als ausreichend an, dass durch das Vorhandensein einer derartigen Kamera bereits dadurch in die Rechte der Betroffenen eingegriffen werde, dass hierdurch ein unzulässiger Überwachungsdruck aufgebaut werde. Dem ist zuzustimmen, dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass für die Miteigentümer, die Mieter und Besucher nicht ersichtlich ist, ob und wann die Kamera tatsächlich aufnimmt und aufzeichnet. Sofern die Betroffenen eine Überwachung durch derartige Kameras objektiv ernsthaft befürchten müssen, liegt bereits ein Eingriff in das Persönlichkeitsrecht vor (vgl. BGH, Urteil vom 16.03.2010, VI ZR 176/09, NZM 2010, 373).

Dem schutzwürdigen Interesse der Betroffenen Miteigentümern und Dritten steht ferner auch kein überwiegendes Interesse der Beklagten gegenüber. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass das Interesse der Beklagten ausschließlich den Schutz ihres Sondereigentums betrifft, hierfür aber Gemeinschaftseigentum überwacht wird.

Die Anbringung der Kamera betrifft insoweit den Gebrauch des Gemeinschaftseigentums, der nicht mit einem erheblichen, über das bei einem

geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehenden Nachteil verbunden sein darf und daher nur unter strengen Voraussetzungen zulässig ist (BGH Urteil vom 24.05.2013, V ZR 220/12). Hiernach kann der Eingangsbereich einer Wohnungseigentumsanlage mit einer Videokamera überwacht werden, wenn ein berechtigtes Überwachungsinteresse der Gemeinschaft das Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers und von Dritten, deren Verhalten mit überwacht wird, überwiegt und die Ausgestaltung der Überwachung unter Berücksichtigung der Regelung des Bundesdatenschutzgesetzes inhaltlich und formell dem Schutzbedürfnis des einzelnen ausreichend Rechnung trägt. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Es fehlt bereits an einer Überwachung im Interesse der Gemeinschaft, denn hier erfolgt die Überwachung ausschließlich durch die Beklagte als Sondereigentümerin. Überwacht wird ausschließlich – auch wenn dies zum Schutz des Sondereigentums erfolgt – ein Bereich, der dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen ist. Die Türkamera erfasst wie bereits dargelegt den Hausflurbereich, bietet die Möglichkeit der Aufzeichnung und versetzt die Beklagte sogar in die Lage nicht nur vor Ort sondern per Smartphone Bild- und Tonübertragungen zu empfangen, die Vorgaben des § 6 b BDSG sind bereits vor diesem Hintergrund nicht erfüllt. Dass die Kameraüberwachung zur Wahrnehmung des Hausrechtes (§ 6b Abs. 1 Nr. 2 BDSG) erforderlich ist, ist dabei ebenso wenig dargelegt, wie die Erforderlichkeit zur Wahrnehmung berechtigter Interessen für konkret festgelegte Zwecke (§ 6b Abs. 1 Nr. 3 BDSG). An einer Kenntlichmachung im Sinne des § 6 b Abs. 2 BDSG fehlt es überdies ebenfalls.

Eine derartige Maßnahme ist schließlich unzulässig (vgl. Bayerisches OLG, Beschluss vom 11.03.2005, 2 Z BR 002/05), da es hierfür an der erforderlichen Beschlussfassung fehlt. Dabei kommt es nicht darauf an, ob es sich bei der Wohnungstüre um Sonder- oder Gemeinschaftseigentum handelt, sondern darauf, dass mittels der Kamera ein Bereich überwacht wird, welcher zum Gemeinschaftseigentum gehört. Auch im Rahmen der Interessenabwägung sind die Besonderheiten des Wohnungseigentumsrechts zu berücksichtigen, wonach in jedem Falle vor Einbau einer solchen Kameraanlage eine entsprechende Beschlussfassung hätte herbeigeführt werden müssen. Dabei spricht aufgrund der Regelung des §§ 22 Abs. 1 S. 1, 14 Nr. 1 WEG zudem viel dafür, dass die Installation einer derartigen Kamera nur zulässig sein kann, sofern alle Miteigentümer zustimmen (BGH aaO.). Ungeachtet der Frage ob vorliegend eine bauliche Veränderung vorliegt, fehlt es aber jedenfalls überhaupt an einer Beschlussfassung.

Überdies wäre selbst im Falle einer einstimmigen Beschlussfassung über die Genehmigung einer Videoüberwachung diese nur im Sinne einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn Sie die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben einhält, nicht nur dem Interesse der Mehrheit an der Effizienz der Verwaltung entspricht sondern auch mit den einfachrechtlich und durch Art. 2 GG auch verfassungsrechtlich geschützten Interessen des einzelnen Eigentümers und betroffener Dritter an dem Schutz Ihrer Privatsphäre Rechnungen trägt. Entsprechend den Vorgaben des § 6 b BDSG ist eine Videoüberwachung in einer Wohnungseigentumsanlage durch die Gemeinschaft mit einer Aufzeichnung des Geschehens zulässig, wenn ein berechtigtes und konkret verbindlich festzulegendes Gemeinschaftsinteresse das Interesse des einzelnen überwiegt. Hieran fehlt es vorliegend, da die installierte Türkamera allein dem Einzelinteresse der Beklagten zu dienen bestimmt ist. Sie ist insoweit unstreitig auch die einzige, die Art und Umfang des Kamerabetriebes sowie Art, Umfang und Speicherung von Aufzeichnungen bestimmen kann. Das Gericht verkennt hierbei nicht, dass das Interesse der Beklagten grundsätzlich nachvollziehbar ist und aufgrund der entsprechenden Darlegungen auch durchaus ein erhöhtes Sicherheitsinteresse bestehen mag. Zum einen ist der diesbezügliche

Vortrag der Beklagten indes nicht hinreichend substantiiert, zum anderen führt dieser aber auch nicht dazu, dass die Beklagte berechtigt ist, ohne jedwede Kontrollmöglichkeit durch die Gemeinschaft, Teile des Gemeinschaftseigentumes zu überwachen. Dabei kommt es aus den bereits genannten Gründen nicht darauf an, ob die Kamera tatsächlich aufzeichnet und ständig oder lediglich anlassbezogen eingeschaltet ist. Auch im Falle der Aktivierung der Kamera durch ein Klingeln, wird nicht nur derjenige, der Einlass begehrt, durch die Kamera erfasst, sondern eben auch Eigentümer, Mieter oder Besucher, die den betroffenen Bereich passieren. Überdies ist der entsprechende Vortrag der Beklagten nicht nachvollziehbar. Sofern die Kamera ausschließlich aktiviert würde, wenn die Klingel an der Wohnungseingangstür betätigt wird, wäre die Kamera bereits ungeeignet, Einbrüche oder Beeinträchtigungen zu verhindern oder deren Strafverfolgung zu ermöglichen, da derartige Straftaten in der Regel nicht durch vorheriges Klingeln angekündigt werden.

Die Entscheidung über die Kosten und die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 91 Abs. 1 S.1, 709 S.1 ZPO.

Der Streitwert wird auf 4.000,00 € festgesetzt.