

# Landgericht Köln

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 823 Abs. 1, 1004 Abs. 1 S. 2 BGB

- 1. Das Fotografieren von Gebäuden oder Wohnungen kann zu einem Eingriff in das Persönlichkeitsrecht desjenigen führen, der sich dort einen Rückzugsort geschaffen hat.**
- 2. Durch die Anfertigung von Fotografien mit dem Zweck, diese im Rahmen einer Eigentümerversammlung zu veröffentlichen, liegt ein Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht des betroffenen Wohnungseigentümers vor, da das gezielte und zudem teilweise auf den Saunabereich fokussierte Ablichten des Wohnbereichs ein Einblick in einen Bereich gewonnen wurde, der üblicherweise von der Einsichtnahme durch Dritte ausgeschlossen ist.**
- 3. Für die Zulässigkeit der Anfertigung mit dem Zweck der späteren Veröffentlichung spricht zwar der aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung ersichtliche Bezug der Aufnahmen – soweit diese Blumenkübel und die übrige Bepflanzung im Dachbereich zeigen - welche für die Frage der statischen Belastung auch die Art und das Ausmaß der Dachbepflanzung von Bedeutung war.**
- 4. Unzulässig ist das Anfertigen und Veröffentlichen der Fotos jedoch, soweit auf ihnen der zur Eigentumswohnung der Klägerin gehörende Saunabereich abgebildet wurde. Die Ablichtung eines der Privat- und Intimsphäre im besonderen Maße gewidmeten Raumes ist in der Regel unzulässig.**

LG Köln, Urteil vom 08.01.2009; Az.: 29 S 67/08

#### Tenor:

I. Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts Köln vom 19.06.2008 – 202 C 15/08 – teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

1) Den Beklagten wird unter Androhung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 € und für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, der Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten – im Fall der Beklagten zu 1) Ordnungshaft zu vollstrecken an der Geschäftsführerin ihrer Komplementärin – für jeden Fall der Zuwiderhandlung verboten

Fotografien von der Dachterrasse der Wohnung der Klägerin unter Einschluss des Saunabereichs zu machen oder machen zu lassen, wenn dies ohne vorherige Einwilligung und wie aus der Anlage zum Tenor ersichtlich geschieht.

2) Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, die von der Dachterrasse der Wohnung der Klägerin angefertigten Fotos und die hergestellten Negative herauszugeben, soweit deren Anfertigung nach Ziff. I. 1) des Tenors verboten ist.

3) Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die weitergehende Berufung der Klägerin wird zurückgewiesen.

II. Die Kosten des Rechtsstreits erster und zweiter Instanz tragen die Klägerin zu 33 %, die Beklagten als Gesamtschuldner zu 9 % sowie die Beklagten zu 1) und 2) einzeln zu jeweils weiteren 29 %.

III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 5.000,00 €.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Anlage 1 zum Tenor (Fotodarstellung)

Anlage 2 zum Tenor (Fotodarstellung)

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Die Parteien streiten um die Zulässigkeit der Anfertigung von Fotografien der im Sondereigentum der Klägerin stehenden und ansonsten kaum einsehbaren Dachterrasse der Penthousewohnung der Klägerin. Die Beklagte zu 2) machte für die Beklagte zu 1) als Wohnungseigentumsverwalterin Fotografien, welche zum Teil auf den zur Wohnung der Klägerin gehörenden Saunabereich fokussiert sind, und zeigte diese anlässlich der Erörterung von TOP 6 "Statische Belastung von Balkonen und Terrassen" im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 15.11.2007.

Wegen des Sachverhalts wird im Übrigen auf die tatbestandlichen Feststellungen der angefochtenen Entscheidung voll inhaltlich Bezug genommen. Das Amtsgericht hat die auf Unterlassung und Herausgabe der Fotos bzw. Negative gerichtete Klage abgewiesen. Dagegen richtet sich die Berufung der Klägerin, die ihre erstinstanzlichen Anträge weiterverfolgt. Zur Begründung trägt sie vor, das Verhalten der Beklagten verletze ihr Eigentums- sowie ihr allgemeines Persönlichkeitsrecht. Hinsichtlich des weiteren Vorbringens der Parteien im Übrigen wird auf den Akteninhalt sowie auf die zu den Akten gereichten Unterlagen Bezug genommen.

II.

1) Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte Berufung der Klägerin hat in der Sache teilweise Erfolg.

Zutreffend hat das Amtsgericht zwar festgestellt, dass kein Eingriff in das Eigentums- oder Besitzrecht der Klägerin vorliegt. Denn hierfür fehlt es an einer unmittelbaren und fühlbaren Einwirkung auf das Eigentum (vgl. Strobl-Albeg, in: Wenzel, Handbuch des Äußerungsrechts, Kap. 7 Rn. 88; BGH, NJW 1989, 2251 – Friesenhaus). So stellt auch das Fotografieren eines Hausgrundstücks aus der Luft grundsätzlich keine Eigentumsbeeinträchtigung dar. Der Fotografiervorgang hindert den Eigentümer nicht daran, mit der Sache nach Belieben zu verfahren. Ebenso wenig besteht ein urheberrechtlicher Unterlassungsanspruch gegen die Beklagten.

Der Klägerin steht jedoch ein Unterlassungsanspruch gem. §§ 823 Abs. 1, 1004 Abs. 1 S. 2 BGB wegen Verletzung ihres allgemeinen Persönlichkeitsrechts im tenorierten Umfang gegen die Beklagten zu.

Hinsichtlich eines Eingriffs in das allgemeine Persönlichkeitsrecht ist die Klägerin als Gesellschaft bürgerlichen Rechts aktivlegitimiert. Das Fotografieren von Gebäuden oder Wohnungen kann zu einem Eingriff in das Persönlichkeitsrecht desjenigen führen, der sich dort einen Rückzugsort geschaffen hat. Dabei steht auch Personengemeinschaften grundsätzlich Persönlichkeitsschutz zu (vgl. Burkhardt, in: Wenzel, Handbuch des Äußerungsrechts, Kap. 5 Rn. 127). Zwar werden durch die streitgegenständlichen Fotografien auch die Interessen der Gesellschafter der Klägerin berührt. Allerdings lässt dies die eigene Rechtsposition der Klägerin nicht entfallen. Denn der hier in Rede stehende Persönlichkeitsrechtsschutz steht in enger Beziehung zu dem Hausrecht an der Eigentumswohnung (vgl. Strobl-Albeg, in: Wenzel, Handbuch des Äußerungsrechts, Kap. 7 Rn. 92), welches der Klägerin als Eigentümerin derselben zusteht.

Des weiteren liegt durch die Anfertigung der Fotografien mit dem Zweck, diese im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 15.11.2007 zu veröffentlichen, auch ein Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Klägerin vor. Denn die nicht von allen Seiten einsehbare Dachterrasse genießt den Schutz der räumlich-gegenständlichen Privatsphäre der Klägerin. Das allgemeine Persönlichkeitsrecht verleiht dem Berechtigten die Entscheidungsbefugnis darüber, ob und wie ein Dritter von den geschützten Erscheinungsformen der Persönlichkeit Kenntnis nehmen soll. Dazu gehört auch das Recht, für sich zu sein, sich selbst zu gehören (vgl. BVerfG, NJW 2000, 1021; KG, NJW-RR 2000, 1714). Räumlich-gegenständlich werden dabei Grundstücksteile erfasst, die den Lebensmittelpunkt einer Person ausmachen. Das unbefugte Fotografieren einer vermieteten Wohnung durch den Vermieter, um deren Zustand festzuhalten, bewirkt deshalb grundsätzlich eine Beeinträchtigung des Persönlichkeitsrechts (OLG Düsseldorf, NJW 1994, 1971; AG Frankfurt a.M., NJW-RR 1999, 596), wobei bereits der Akt der Herstellung zu einem Eingriff führt. Der Bundesgerichtshof erachtet es dementsprechend ebenfalls als Eingriff in die Privatsphäre, wenn jemand unter Überwindung bestehender Hindernisse den räumlichen Lebensbereich eines anderen "ausspäht" (BGH, NJW 2004, 762 – Feriendomizil; vgl. auch KG, NJW-RR 2000, 1714; LG Berlin, AfP 1999, 25). So liegt der Fall hier. Durch das gezielte und zudem teilweise auf den Saunabereich fokussierte Ablichten des Wohnbereichs der Klägerin vom Dach des Hauses der T-Straße 9 wurde ein Einblick in einen Bereich gewonnen, der üblicherweise von der Einsichtnahme durch Dritte ausgeschlossen ist. Ein solcher Eingriff kann auch nicht mit dem Argument verneint werden, die Fotografien seien von einem allgemein zugänglichen Ort angefertigt worden. Eine solche allgemeine Zugänglichkeit liegt gerade nicht vor, weil das Betreten des Daches nicht Jedermann möglich ist (vgl. BGH GRUR 2003, 1035 – Hundertwasserhaus; Wandtke/Bullinger, UrhG, 9. Aufl., § 59 UrhG Rn. 3 zu einer Aufnahme von einem Balkon einer Wohnung aus als nicht öffentlich zugänglichem Ort).

Dieser Eingriff ist auch rechtswidrig, soweit die ohne vorherige Einwilligung angefertigten Fotos den Saunabereich der Wohnung abbilden. Für die Frage der Rechtswidrigkeit ist bei dem offenen Tatbestand des Persönlichkeitsrechts prinzipiell eine umfassende Güter- und Interessenabwägung vorzunehmen. Bei dem allgemeinen Persönlichkeitsrecht als Rahmenrecht ist die Rechtswidrigkeit durch die Tatbestandsmäßigkeit nämlich nicht indiziert.

Für die Zulässigkeit der Anfertigung mit dem Zweck der späteren Veröffentlichung spricht zwar der aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung ersichtliche Bezug der Aufnahmen – soweit diese Blumenkübel und die übrige Bepflanzung im Dachbereich zeigen – zu der schriftlichen Stellungnahme des Dipl.-Ing. B, welche im Rahmen der Eigentümerversammlung verlesen und erörtert wurde. Wie aus dessen Schreiben vom 24.10.2007 hervorgeht, ist für die Frage der statischen Belastung auch die Art und das Ausmaß der Dachbepflanzung von Bedeutung. Die Darstellung der Fotos im Rahmen der Eigentümerversammlung erfolgte im Rahmen des TOP 6 "Statische Belastung von Balkonen und Terrassen". Unbestritten ist zudem, dass die Dachterrassen sanierungsbedürftig und nur zu einem gewissen Grad belastbar sind. Der Zweck der Fotoaufnahmen kann angesichts der Regelung von § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG insoweit nicht als unzulässig angesehen werden. Nach dieser Vorschrift ist der Verwalter gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Des weiteren ist zu berücksichtigen, dass Wohnungseigentümer auch durch Mehrheitsbeschluss gem. §§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 2 WEG festlegen können, in welcher Weise Pflanzbeete auf einer im Sondereigentum stehenden Dachterrasse oder Gartenfläche angelegt werden dürfen, wenn nur so der Gefahr von Schäden für das darunter liegende gemeinschaftliche Eigentum begegnet werden kann (BayObLG, WuM 1994, 152; WuM 1993, 206). Insofern steht auch – anders als in den vom Bundesgerichtshof zur "Ausspähung" entschiedenen Fällen (NJW 2004, 762; NJW 1989, 2251) – kein kommerzieller Aspekt durch Vermarktung der Aufnahmen im Raum.

Aus der Art und Weise der Bilderhebung und -veröffentlichung folgt aus Sicht der Kammer ebenso wenig bereits die Rechtswidrigkeit der Persönlichkeitsrechtsbeeinträchtigung. Insofern mag zwar die Anzahl der Wohnungseigentümer und dementsprechend die Teilnehmerzahl an der Versammlung vom 15.11.2007 groß gewesen sein; dies ändert jedoch nichts an dem Umstand, dass es sich – unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Nichtöffentlichkeit von Wohnungseigentümerversammlungen (vgl. Elzer, in: Jennißen, WEG, § 24 Rn. 82) – um einen insgesamt begrenzten Personenkreis handelte, dem die streitgegenständlichen Fotos gezeigt werden sollten und gezeigt wurden. Diesbezüglich ist die vorliegende Situation auch nicht den höchstrichterlich entschiedenen Fällen der Außenaufnahmen von Wohnhäusern Prominenter vergleichbar, bei denen einem unüberschaubaren Publikum Aufnahmen zugänglich gemacht und hierdurch im Allgemeinen unbekannt Informationen vermittelt werden. Dementsprechend besteht auch kein nennenswerter Eingriff in das Interesse der Klägerin an Anonymität, selbst wenn unterstellt wird, dass der Name der Klägerin im Rahmen der WEG-Versammlung genannt wurde. Denn es kann unterstellt werden, dass den Mitgliedern der WEG die Lage der Wohnung sowie deren Zuordnung zu der Klägerin bekannt bzw. ohne weiteres erkennbar ist.

Eine gezielt anprangernde Wirkung durch die bezweckte Veröffentlichung der Bilder im Rahmen der Eigentümerversammlung ist ebenso wenig ersichtlich. Dem steht

bereits entgegen, dass im Rahmen der Eigentümerversammlung unstreitig auch Lichtbilder von anderen Dachterrassen und Balkonen gezeigt wurden.

Unzulässig ist das Anfertigen und Veröffentlichen der Fotos jedoch, soweit auf ihnen der zur Eigentumswohnung der Klägerin gehörende Saunabereich abgebildet wurde. Die Ablichtung eines der Privat- und Intimsphäre im besonderen Maße gewidmeten Raumes ist in der Regel unzulässig (vgl. Strobl-Albeg, in: Wenzel, Handbuch des Äußerungsrechts, Kap. 7 Rn. 98). Denn je enger durch die Aufnahme von Gegenständen ein Zusammenhang mit dem persönlichen Umfeld des Besitzers oder Eigentümers hergestellt wird, umso eher erscheint eine Verletzung dessen Privatsphäre möglich, soweit aus den Gegenständen Rückschlüsse auf seine Persönlichkeit gezogen werden können bzw. persönliche Lebensumstände offenbart werden (vgl. Wanckel, Foto- und Bildrecht, Rn. 80, 80a). Das Instandhaltungs- bzw. Beweissicherungsinteresse an dem statischen Zustand der Dachterrasse kommt insoweit kaum zur Geltung. Denn die Abbildung ist nicht auf die nach dem Schreiben des Dipl.-Ing. B vom 24.10.2007 maßgeblichen Kübel beschränkt. Anerkennenswerte Belange der Beklagten, welche diese Aufnahmen rechtfertigen könnten, sind weder dargelegt noch sonst ersichtlich. Insbesondere erscheint es der Kammer aus eigener Kenntnis auch technisch durchaus möglich, den für die statische Belastung maßgeblichen Bildausschnitt bei Anfertigung der Fotografie entsprechend zu fokussieren.

Im Wege der Folgenbeseitigung kann die Klägerin auch die Herausgabe der unzulässig gefertigten Fotos bzw. Negative verlangen. Deren Veröffentlichung bzw. Verbreitung bleibt auch in Zukunft unzulässig (vgl. Wandtke/Bullinger, Urheberrecht, § 22 KUG Rn. 38 m.w.N.).

Der hiernach gegebene Unterlassungsanspruch besteht auch gegen die Beklagte zu 2) als unmittelbar Handelnde (vgl. Sprau, in: Palandt, BGB, 68. Aufl., § 823 Rn. 120).

Ein Unterlassungsanspruch hinsichtlich des Betretens der Dachfläche besteht demgegenüber nicht. Insoweit handelt es sich um eine nicht sanktionierte bloße Vorbereitungshandlung.

2) Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1, 100 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 708 Nr. 11, 709, 713 ZPO.

III.

Gründe für eine Zulassung der Revision gemäß § 543 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 ZPO liegen nicht vor. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung i.S.d. § 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Die Zulassung der Revision ist auch nicht i.S.d. § 543 Abs. 2 Nr. 2 ZPO zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich, da nicht über streitige oder zweifelhafte Rechtsfragen zu entscheiden war.

Streitwert für das Berufungsverfahren: 7.000,00 EUR

[Antrag zu 1): 3.000,00 EUR x 2

Antrag zu 2): 1.000,00 EUR]