BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 210/10

Verkündet am:
8. April 2011
Weschenfelder
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG §§ 22 Abs. 1, 14 Nr. 1

Der nachträgliche Einbau einer Videoanlage im gemeinschaftlichen Klingeltableau kann gemäß § 22 Abs. 1 WEG verlangt werden, wenn die Kamera nur durch Betätigung der Klingel aktiviert wird, eine Bildübertragung allein in die Wohnung erfolgt, bei der geklingelt wurde, die Bildübertragung nach spätestens einer Minute unterbrochen wird und die Anlage nicht das dauerhafte Aufzeichnen von Bildern ermöglicht.

Die theoretische Möglichkeit einer manipulativen Veränderung der Anlage rechtfertigt nicht die Annahme einer über das Maß des § 14 Nr. 1 WEG hinausgehenden Beeinträchtigung. Ein Nachteil liegt erst vor, wenn eine Manipulation aufgrund der konkreten Umstände hinreichend wahrscheinlich ist.

BGH, Urteil vom 8. April 2011 - V ZR 210/10 - LG Berlin
AG Berlin-Schöneberg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. April 2011 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Roth und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin zu 1 wird das Urteil der Zivilkammer 85 des Landgerichts Berlin vom 7. September 2010 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als in Nr. 2 des Tenors zum Nachteil der Klägerin zu 1 erkannt wurde.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger zu 1 und 2 sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft. In der Eigentümerversammlung vom 24. Mai 2008 wurde ihr Antrag auf Genehmigung des Einbaus einer Videokamera im rechten bzw. linken Klingeltableau zu TOP 22 und 23 abgelehnt. Auf ihre Klage hat das Amtsgericht, soweit im Revisionsverfahren noch von Interesse, den Beschluss der Wohnungseigentümer für ungültig erklärt und die Beklagten verurteilt, den Einbau einer Videokamera der L. GmbH am linken Klingeltableau zu genehmigen, die es dem Gerufenen ermöglicht, den bei ihm Läutenden zu sehen,

wobei die Anlage so konfiguriert sei, dass kein Teilnehmer die Möglichkeit hat, die Hausstation einzuschalten, wenn er nicht angeklingelt wurde. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht das Urteil des Amtsgerichts abgeändert und die Klage abgewiesen. Mit der Revision möchte die Klägerin zu 1 (im Folgenden: die Klägerin) eine Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erreichen. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

2 Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist der Einbau eines Videoauges im Klingeltableau von den Beklagten zu genehmigen, wenn ihnen daraus kein über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehender Nachteil entsteht. Dies sei anzunehmen, wenn die Bildübertragung nicht ohne vorheriges Anklingeln möglich sei, die Videoanlage eine maximale Nachlaufzeit von einer Minute zulasse und die Anlage kein dauerhaftes Aufzeichnen von Bildern, etwa durch Anschluss weiterer Geräte, erlaube. Weise die Videoanlage eine solche Beschaffenheit auf, sei davon auszugehen, dass die Verletzung des Persönlichkeitsrechts der übrigen Wohnungseigentümer praktisch ausgeschlossen ist. Diesen Anforderungen genüge die fragliche Anlage zwar. Nach Angaben des Herstellers sei es aber möglich, die Konfigurationseinstellungen durch einen Fachmann zu ändern. Demnach könnten die Kläger offenbar einen Fachmann beauftragen, die Konfiguration der Anlage zu ändern und eine weitergehende Nutzung der Videoanlage einzustellen. Im Hinblick auf den Schutz der Persönlichkeitsrechte der übrigen Eigentümer sei zu verlangen, dass jedwede Manipulation und Möglichkeit zum anderweitigen Betrieb einer solchen Anlage von vornherein ausgeschlossen ist.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

II.

3 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht in allen Punkten stand. Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerhaft einen Anspruch nach § 22 Abs. 1 WEG verneint.

4 1. Der nachträgliche Einbau einer Videokamera am Klingeltableau der Wohnanlage stellt eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums dar (OLG Köln, ZMR 2008, 559; Huff, NZM 2002, 89, 91, 92; Merle in Bärmann, WEG, 11. Auflage, § 22 Rn. 106; aA KG, NZM 2002, 702, 703).

5 2. Solche Veränderungen können nur beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Soweit den anderen Wohnungseigentümern dagegen kein über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehender Nachteil erwächst, ist nach § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG ihre Zustimmung zu der beabsichtigten baulichen Veränderung nicht erforderlich. Unter einem Nachteil in diesem Sinne ist jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung zu verstehen. Nur konkrete und objektive Beeinträchtigungen gelten als ein solcher Nachteil; entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (Senat, Beschluss vom 19. Dezember 1991 - V ZB 27/90, BGHZ 116, 392, 396).

6 a) Eine Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer ist nicht bereits deswegen zu verneinen, weil sie ihrerseits in der Eingangshalle eine Kamera angebracht haben, die laufend Videoaufzeichnungen fertigt. Es kann dahin gestellt bleiben, ob eine solche Videoüberwachung zulässig ist. Jedenfalls liegt in der einvernehmlichen Videokontrolle eines bestimmten Teils des Wohnhauses nicht

die generelle Zustimmung der Wohnungseigentümer zu Eingriffen in ihr Persönlichkeitsrecht durch Ausdehnung der Videoüberwachung auf andere Bereiche.

7 b) Ob der Einbau einer Videokamera einen unzulässigen Eingriff in das Persönlichkeitsrecht der Wohnungseigentümer darstellt, ist unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalles zu ermitteln. Der Klägerin geht es ausweislich ihres Antrags nicht darum, eine Videokamera zu installieren, die eine dauernde Beobachtung und Kontrolle der anderen Hausbewohner oder sie betreffender Besucher ermöglicht. Vielmehr soll die Kamera nur durch Betätigung der Klingel aktiviert werden können, wobei ein Bild des Eingangsbereichs allein in die Wohnung übertragen werden soll, bei der ein Besucher geklingelt hat. Außerdem soll die Bildübertragung nach einer Minute automatisch unterbrochen werden. Auf diese Weise soll der Klägerin die Möglichkeit verschafft werden, durch eine zeitlich begrenzte Bildübertragung den bei ihr klingelnden Besucher zu identifizieren und über dessen Einlass in das Haus zu entscheiden.

8 In diesen engen Grenzen bewirkt die geplante Maßnahme keine Beeinträchtigung des Persönlichkeitsrechts der Wohnungseigentümer. Es erfolgt weder eine Überwachung des Eingangsbereichs für längere Zeiträume oder mit Regelmäßigkeit noch ist die Videoübertragung darauf angelegt, sämtliche Benutzer des Hauseingangsbereichs abzubilden (vgl. BGH, Urteil vom 25. April 1995 - VI ZR 272/94, NJW 1995, 1955). Andere Wohnungseigentümer werden nur dann bildlich erfasst, wenn sie sich zeitgleich mit einem bei der Klägerin klingelnden Besucher im Erfassungsbereich der Kamera aufhalten. Durch eine derart zufällige Einbeziehung eines Wohnungseigentümers in die Bildübertragung erleidet er keinen über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehenden Nachteil (vgl. auch OLG Köln, ZMR 2008, 559, 560; BayObIG, NZM 2005, 107, 108; KG Berlin, NZM 2002, 702, 703).

9 Zu Unrecht meinen die Beklagten, auf die funktionellen Einschränkungen der Kamera komme es nicht an, vielmehr könnten sie aufgrund ihres Eigentumsrechts darüber befinden, wie sie eine von der Videokamera ausgehende psychologische Wirkung auf Dritte werteten. Maßgebend für das Vorliegen eines Nachteils im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG sind nicht subjektive Wertungen der Wohnungseigentümer. Vielmehr wird unter einem Nachteil jede nach objektiven Kriterien gegebene, nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung verstanden (BVerfG, NJW 2010, 220, 221). Objektiv ist ein am Klingeltableau eines Wohnanwesens angebrachtes Videoauge nicht geeignet, bei Dritten den Eindruck einer ununterbrochenen Videoüberwachung des Eingangsbereichs zu erwecken. Videosprechanlagen gehören immer häufiger zur regelmäßigen Ausstattung moderner Mehrfamilienhäuser. Es ist allgemein bekannt, dass solche Anlagen üblicherweise nur eine zeitlich begrenzte optische Erkennung des Besuchers nach Betätigung der Klingel ermöglichen, nicht aber den Eingangsbereich dauernd überwachen.

10 c) § 6b BDSG, dessen Wertungen im Rahmen des § 14 Nr. 1 WEG zu berücksichtigten sind (Merle in Bärmann, WEG, 11. Auflage, § 22 Rn. 276; Hogenschurz in Jenissen, WEG, 2. Auflage, § 22 Rn. 107; Huff, NZM 2002, 89, 90; vgl. auch BayObIG, MietRB 2005, 180, 181; KG, NJW 2002, 2798, 2799), steht der Zulässigkeit der Anbringung der fraglichen Videokamera im Klingeltableau nicht entgegen. Nach § 6b Abs. 1 Nr. 2 BDSG ist die Videoüberwachung öffentlich zugänglicher Räume zulässig, soweit sie zur Wahrnehmung des Hausrechts erforderlich ist und keine Anhaltspunkte bestehen, dass schutzwürdige Interessen der Betroffenen überwiegen. Zum öffentlich zugänglichen Raum zählt auch der jedermann zugängliche Eingangsbereich einer privaten Haus- oder Wohnungstür (Simitis/Bizer, BDSG, 5. Auflage, § 6b Rn. 34, 41). Die Videoklingelanlage dient dem Zweck, nur solchen Personen Einlass in das Haus zu gewähren, über deren Identität oder Lauterkeit sich der Hausrechtsin-

haber vergewissert hat. Dies kann nicht durch mildere, ebenfalls geeignete Mittel erreicht werden. Auch stehen keine überwiegenden Interessen des die Klingel betätigenden Besuchers entgegen, wenn die - zeitlich eng begrenzte - Bildübertragung allein zum Zwecke seiner Identifizierung und zur Einlasskontrolle durch den angeklingelten Hausbewohner erfolgt.

11 Ob die Nutzung einer Videoklingelanlage zur dauerhaften Bildaufzeichnung das Maß des zu einer optischen Identifizierung eines an der Haustür klingelnden Besuchers und zur Wahrung des Hausrechts Erforderlichen übersteigt (vgl. dazu OLG Köln, ZMR 2008, 559, 560; Merle in Bärmann, WEG, 11. Auflage, § 22 Rn. 277; Weise in Jennißen, WEG, 2. Auflage, § 15 Rn. 75a; Simitis/ Bizer, BDSG, 5. Auflage, § 6b Rn. 5), bedarf keiner Entscheidung. Den Feststellungen des Berufungsgerichts ist nicht zu entnehmen, dass die Anlage ein dauerhaftes Aufzeichnen von Bildern ermöglicht.

12 d) Soweit das Berufungsgericht die Auffassung vertritt, ein unzulässiger Eingriff in das Persönlichkeitsrecht der übrigen Wohnungseigentümer sei nur dann zu verneinen, wenn jedwede Manipulation oder Möglichkeit zum anderweitigen Betrieb der Videoanlage von vorneherein ausgeschlossen ist, kann dem in dieser Allgemeinheit nicht gefolgt werden. Allein die fern liegende, mehr oder weniger theoretische Möglichkeit, durch manipulative Eingriffe die Konfiguration der Anlage so zu ändern, dass die Videokamera unabhängig von einem Klingeln aktiviert werden kann, rechtfertigt nicht die Annahme einer über das Maß des § 14 Nr. 1 WEG hinaus gehenden Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer. Das bloße Risiko einer Beeinträchtigung ist noch keine Beeinträchtigung. Ein Nachteil liegt erst vor, wenn durch die Videoanlage die Beeinträchtigung eines anderen Wohnungseigentümers hinreichend wahrscheinlich ist (vgl. Merle in Bärmann, WEG, 11. Auflage, § 22 Rn. 174; vgl. auch BGH, Urteil vom 16. März 2010 - VI ZR 176/09, NJW 2010, 1533, 1534).

13 e) Die Feststellungen des Berufungsgerichts tragen die Annahme der hinreichenden Wahrscheinlichkeit einer Manipulation der Videoanlage durch die Klägerin nicht. Allein die Tatsache, dass ein Fachmann, der über die erforderlichen Kenntnisse verfügt und die benötigten Konfiguratoren hat, die Konfiguration der Anlage nachträglich ändern und die Kamera auf Dauerbetrieb umstellen könnte, reicht hierfür nicht aus. Das Berufungsgericht hat weder Feststellungen dazu getroffen, ob ein Fachmann, der die benötigten Konfiguratoren hat, allein auf Veranlassung eines Wohnungseigentümers ohne Einschaltung der Hausverwaltung Änderungen an den - in der Türstation (Außenstation) befindlichen - Einstellungen der Anlage vornehmen könnte, noch hat es festgestellt, ob die Anlage technische Vorkehrungen gegen unbefugte Eingriffe von nicht autorisierter Seite enthält. Schließlich fehlt es auch an Feststellungen, aus welchen konkreten Umständen die Gefahr abzuleiten ist, die Klägerin werde Manipulationen an der Anlage mit dem Ziel einer dauernden Überwachung des Eingangsbereichs vornehmen. Der bloße Hinweis des Berufungsgerichts, die Klägerin habe in der Vergangenheit einmal eine unzulässige Videoanlage betrieben, lässt ohne weitere Feststellungen zu den damaligen Hintergründen nicht den Schluss auf eine wahrscheinliche Manipulation der Anlage durch die Klägerin zu.

14 Die erforderlichen Feststellungen wird das Berufungsgericht nachzuholen haben.

III.

15 Nach alledem ist das Berufungsurteil aufzuheben, soweit es zu Lasten der Klägerin ergangen ist (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Krüger Stresemann Roth

Brückner Weinland

Vorinstanzen:
AG Berlin-Schöneberg, Entscheidung vom 18.03.2009 - 77 C 233/08 WEG -
LG Berlin, Entscheidung vom 07.09.2010 - 85 S 39/09 WEG -