

Überwachter Miteigentümer kann aus eigenem Recht gegen Video-Türspion vorgehen!

1. Aus der Betroffenheit eigener Rechte (hier: allgemeines Persönlichkeitsrecht) können Sondereigentümer gegen andere störende Sondereigentümer weiterhin im Wege der Unterlassungs- oder Beseitigungsklage vorgehen.*)

2. Der Einbau eines digitalen Türspions in eine Wohnungseingangstür bedarf der Gestattung durch die Gemeinschaft. Dies gilt auch für (einfache) Geräte ohne dauerhafte Speicherungsfunktion und ohne Weitergabemöglichkeit des Signals an andere Geräte.*)

3. Ein Duldungsanspruch des Störers aus § 1004 Abs. 2 BGB ergibt sich jedenfalls so lange nicht, wie die in der Anbringung des digitalen Türspions liegende bauliche Veränderung nicht genehmigt wurde. Es ist zu erwägen, kann aber dahinstehen, ob eine solche Beschlussfassung eine gesetzliche Duldungspflicht auch im Verhältnis der Sondereigentümer untereinander schaffen könnte.*)

LG Karlsruhe, Urteil vom 17.05.2024 – 11 S 162/23, Volltext: IMRRS 2024, 1247 = BeckRS 2024, 21832

BGB §§ 823, 1004 Abs. 1 Satz 2; WEG §§ 9a, 13, 14, 18

Problem/Sachverhalt

B hat in die Eingangstür seiner Wohnung einen digitalen Türspion (ohne dauerhafte Speicherfunktion und ohne die Möglichkeit der Weitergabe des Signals an andere Geräte) eingebaut. Ein Gestattungsbeschluss hierfür liegt nicht vor. Miteigentümer K klagt gegen B auf Beseitigung.

Entscheidung

Mit Erfolg! K stütze seinen Anspruch nämlich nicht darauf, dass die (im Gemeinschaftseigentum stehende) Tür baulich verändert wurde; diesbezüglich wäre gem. § 9a Abs. 2 WEG nur die Gemeinschaft prozessführungsbefugt. K mache vielmehr eine **Verletzung eigener Rechte** (allgemeines Persönlichkeitsrecht, Grundrecht auf informationelle Selbstbestimmung) geltend. Das **Anbringen einer Videokamera**, die die Geschehnisse auf Gemeinschaftsflächen aufzeichne, oder einer Attrappe, die den Eindruck erwecke, dies zu tun, könne die betroffenen **Nachbarn in ihrem Persönlichkeitsrecht verletzen** (Verweis u. a. auf BGH, NZM 2011, 512). Auch die Videoüberwachung des Außenbereichs vor dem Eingang, des Treppenhauses und der sonstigen Außenbereiche sei grundsätzlich unzulässig (Verweis auf diverse einschlägige Rechtsprechung). In derartigen Fällen bedeute die Videoüberwachung eine **ständige Kontrolle der betroffenen Personen** in ihrer privaten Lebensführung. Der Beseitigungsanspruch ergebe sich deshalb aus § 1004 Abs. 1 BGB i.V.m. § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG.

Praxishinweis

Das Landgericht thematisiert obiter dictum auch die Frage, ob K die Überwachung hinzunehmen hätte, wenn der Einbau des Türspions durch einen Gestattungsbeschluss gem. § 20 Abs. 1 WEG legitimiert wäre. Es tendiert (mit Hinweis auf Bärmann/Dötsch, § 20 WEG Rz. 160) zutreffend dazu, die Frage zu bejahen, da ein Gestattungsbeschluss eine entsprechende Duldungspflicht der Wohnungseigentümer zur Folge habe. Im Rahmen einer Beschlussfassung bzw. deren gerichtlicher Kontrolle würden die jeweiligen Rechte und Interessen der Wohnungseigentümer gegeneinander abgewogen. Digitale Türspione seien in nicht wenigen Wohnanlagen verbreitet und es erscheine nicht ausgeschlossen, dass die Ermessensfreiheit der Eigentümerversammlung so weit gehe, die Nutzung dieser technischen Fortentwicklung für einzelne oder für alle zuzulassen.

RA Dr. David Greiner, Tübingen

imr-online-Links:

IMR 2023, 282: LG Frankfurt/Main – Wohnungseigentümer kann Unterlassung von Videoaufzeichnung verlangen

IMR 2016, 208: AG Bergisch Gladbach – Digitaler Türspion übt unzulässigen Überwachungsdruck aus!

IMR 2013, 334: BGH – Überwachung des Eingangsbereichs durch Videokamera zulässig!