VermieterVerein e.V.

www.vermieterverein.de

Bundesgerichtshof, Urteil vom 24.05.2013, Az. V ZR 220/12

Tatbestand:

1Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Am 16. März 2008 wurde der frisch renovierte Eingangsbereich des Gebäudes durch einen Farbanschlag verunreinigt. Die Eigentümer beschlossen auf einer Wohnungseigentümerversammlung am 24. Mai 2008 mehrheitlich unter Zustimmung der Klägerin, in dem Eingangsbereich eine Videoüberwachungsanlage zu installieren. In dem Beschluss ist bestimmt, dass die Videodaten durch ein zertifiziertes Unternehmen ausgelesen werden, „wenn drei Eigentümer für ein und denselben Vorgang mit Schadensfolge oder mit kriminellen Handlungen bei der Verwaltung oder direkt bei einem zugelassenen Unternehmen gemeldet werden." In dem Protokoll der Eigentümerversammlung ist der Wunsch festgehalten, die Videoüberwachungsanlage als temporäre Lösung anzusehen. Der Beschluss wurde nicht angefochten. Mit Hilfe der Videoaufzeichnungen der Anlage, die in einem abgeschlossenen Raum untergebracht ist, konnte ein Fahrraddiebstahl am 20. Juli 2010 aufgeklärt werden. Zur Aufklärung eines weiteren Fahrraddiebstahls im September 2010 wurden der Polizei Aufzeichnungen übergeben. Auf der Wohnungseigentümerversammlung am 28. Mai 2010 wurde der Antrag der Klägerin, die Anlage abzubauen, mehrheitlich abgelehnt. Dabei wurde nach dem Protokoll der Versammlung ein Vorteil der Anlage darin gesehen, „einen Überblick wegen Prostitution und bordellartigem Betrieb zu haben". Mit der Anfechtungs- und Verpflichtungsklage ficht die Klägerin, soweit hier noch von Interesse, diesen Beschluss an und verlangt von den Beklagten, der Entfernung der Anlage zuzustimmen. Die Klage ist in den Vorinstanzen ohne Erfolg geblieben. Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Anliegen weiter. Die Beklagten beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

2Das Berufungsgericht verneint einen Anspruch der Klägerin auf Entfernung der Überwachungsanlage. Die Eigentümer hätten bei der Entscheidung über den möglichen Abbau der Anlage ein Ermessen, das sie pflichtgemäß ausgeübt hätten. Der Beschluss über den Einbau der Anlage entspreche den Vorgaben des § 6b BDSG und sei nicht zu beanstanden. Die Vorgaben für das Auslesen der Videodaten seien hinreichend bestimmt und ausreichend. Das gelte auch dann, wenn diese Vorgaben in der Vergangenheit nicht immer eingehalten worden seien. Dass der Einbau der Anlage als vorübergehende Maßnahme angesehen worden sei, ändere daran nichts. Der Beschluss enthalte entsprechende Einschränkungen nicht. Die Eigentümermehrheit sehe die Gründe auch nicht als entfallen an, weil es darum gehe, eine

zweckwidrige Nutzung der Wohnungen zu erfassen und zu verhindern. Diese Gründe rechtfertigten den Fortbestand der Anlage.

II.

3Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Prüfung in einem entscheidenden Punkt nicht stand.

41. Im Ergebnis zu Recht verneint das Berufungsgericht einen Anspruch der Klägerin auf Entfernung der Videoüberwachungsanlage im Eingangsbereich der Wohnanlage der Parteien.

5a) Die Entfernung der Anlage kann die Klägerin nach § 15 Abs. 3 WEG, nach § 21 Abs. 4 WEG oder nach beiden Normen (vgl. dazu Klein in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 15 Rn. 48 aE) nur verlangen, wenn sich das an sich bestehende Ermessen der Gemeinschaft hierauf reduziert, mithin nur diese Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht (Senat, Urteil vom 9. März 2012 - V ZR 161/11, NJW 2012, 1724 Rn. 5 aE). Die Entfernung der Überwachungsanlage ist nur dann die einzige Möglichkeit, das Gemeinschaftseigentum ordnungsmäßig zu verwalten, wenn eine solche Videoüberwachungsanlage in einer Eigentumswohnungsanlage überhaupt nicht installiert werden dürfte oder wenn die Voraussetzungen für ihren ordnungsmäßigen Betrieb in der Wohnanlage der Parteien nicht hergestellt werden könnten. Beides ist nicht der Fall.

6b) Der Einbau einer Videoanlage zur Überwachung von Teilen des Gemeinschaftseigentums ist, anders als die Klägerin meint, nicht generell unzulässig, sondern grundsätzlich zulässig, wenn die Überwachung durch die Gemeinschaft erfolgt und die Voraussetzungen des § 6b BDSG eingehalten sind.

7aa) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann die Herstellung von Filmaufzeichnungen einer Person mit einer Videokamera, auch in der Öffentlichkeit zugänglichen Bereichen, etwa auf einem öffentlichen Weg, einen unzulässigen Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Betroffenen darstellen, selbst wenn keine Verbreitungsabsicht besteht. Ob ein derartiger rechtswidriger Eingriff anzunehmen ist, ergeben eine Würdigung aller Umstände des Einzelfalls und eine die (verfassungs-)rechtlich geschützten Positionen der Beteiligten berücksichtigende Güter- und Interessenabwägung (BGH, Urteil vom 25. April 1995 - VI ZR 272/94, NJW 1995, 1955, 1957). Da der Einzelne grundsätzlich selbst entscheiden darf, wann und innerhalb welcher Grenzen persönliche Lebenssachverhalte offenbart werden und wann und unter welchen Voraussetzungen seine persönlichen Daten preisgegeben und verwendet werden sollen, muss bei der Installation von Anlagen der Videoüberwachung auf einem Privatgrundstück sichergestellt sein, dass weder der angrenzende öffentliche Bereich noch benachbarte Privatgrundstücke oder der gemeinsame Zugang zu diesen von den Kameras erfasst werden, sofern nicht ein das Persönlichkeitsrecht der Betroffenen überwiegendes Interesse des Betreibers der Anlage im Rahmen der Abwägung bejaht werden kann (BGH, Urteil vom 16. März 2010 - VI ZR 176/09, NJW 2010, 1533, 1534 Rn. 11).

8bb) Diese Rechtsprechung hat der Senat auf das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander übertragen (Urteile vom 8. April 2011 - V ZR 210/10, NJW-RR 2011, 949, 950 Rn. 7 f. und vom 21. Oktober 2011 - V ZR 265/10, NJW-RR 2012, 140 f. Rn. 8 f.). Danach darf der Wohnungseigentümer sein Sondereigentum überwachen, wenn sich die Überwachung hierauf beschränkt und benachbartes Sondereigentum oder öffentliche Flächen nicht erfasst (Urteil vom 21. Oktober 2011 - V ZR 265/10, aaO Rn. 10-12). Der Senat hat dem einzelnen Wohnungseigentümer das Recht zuerkannt, in das Klingel-tableau der Wohnanlage der Parteien eine Videoanlage einzubauen, die es ihm erlaubt, mit einer kurzen Bildübertragung in seine Wohnung zu prüfen, wer die Klingel betätigt hat (Urteil vom 8. April 2011 - V ZR 210/10, aaO

Rn. 10 f.). Er hat mangels entsprechender Feststellungen offen gelassen, ob der einzelne Wohnungseigentümer auch zur dauerhaften Bildaufzeichnung berechtigt wäre (Urteil vom 8. April 2011 - V ZR 210/10, aaO Rn. 11). In der Rechtsprechung der Instanzgerichte wird eine Befugnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Überwachung von Teilen des Gemeinschaftseigentums mit der Möglichkeit einer Speicherung der Bildaufzeichnungen verneint (KG, ZWE 2002, 409, 412 und OLG Köln, WuM 2007, 646 [beide Hauseingangsbereich]; OLG Düsseldorf, NJW 2007, 780, 781 [eigener KfZ-Stellplatz im Innenhof der Anlage]). Bisher hatte der Senat nicht zu entscheiden, was für eine Anlage gilt, die unter der Regie und Aufsicht der Gemeinschaft Teile des Gemeinschaftseigentums überwacht und das Geschehen aufzeichnet.

9cc) Eine solche Videoüberwachung ist zulässig, wenn das Überwachungsinteresse der Gemeinschaft das Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers und von Dritten, deren Verhalten mitüberwacht wird, überwiegt und wenn die Ausgestaltung der Überwachung inhaltlich und formell dem Schutzbedürfnis des Einzelnen ausreichend Rechnung trägt.

10(1) (a) Die Videoüberwachung von Teilen des Gemeinschaftseigentums ist in erster Linie eine Maßnahme zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, nämlich zum Schutz der Wohnanlage und ihrer Bewohner. Sie muss deshalb nach § 21 Abs. 4 WEG den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung sind aber nicht der einzige Maßstab, dem eine Videoüberwachung genügen muss. Sie setzt nämlich den Einbau entsprechender technischer Anlagen voraus. Dieser muss als bauliche Maßnahme die für solche Maßnahmen geltenden Anforderungen des § 22 Abs. 1 WEG erfüllen. Er wäre danach nur zulässig, wenn alle Wohnungseigentümer zustimmen, die von dieser baulichen Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Bei der Prüfung, ob eine solche Beeinträchtigung vorliegt, ist einerseits zu berücksichtigen, dass die technischen Anlagen zur Videoüberwachung keinem eigenständigen baulichen oder ästhetischen Zweck dienen, sondern allein der Überwachung. Eine über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinausgehende Beeinträchtigung liegt deshalb vor, wenn die Überwachung selbst dem Maßstab ordnungsmäßiger Verwaltung und in diesem Rahmen den Vorgaben des § 6b BDSG nicht entspricht (Senat, Urteil vom 8. April 2011 - V ZR 210/10, NJW-RR 2011, 949, 950 Rn. 10).

11(b) Daraus folgt aber nicht, dass eine solche Beeinträchtigung stets fehlt, wenn die Überwachung an sich den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und mehrheitlich beschlossen werden könnte. Denn der Einbau der für die Videoüberwachung vorgesehenen technischen Anlagen kann - unabhängig von der mit ihm ermöglichten Videoüberwachung - als bauliche Maßnahme Nachteile haben, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinausgehen und dazu führen, dass ihm alle Wohnungseigentümer zustimmen müssen. Diese können auch in einer erheblichen optischen Veränderung des Gebäudes bestehen (dazu: Senat, Urteil vom 14. Dezember 2012 - V ZR 224/11, NJW 2013, 1439 Rn. 5 f.). Dann scheiterte eine an sich zulässige Videoüberwachung an den optisch-baulichen Wirkungen der vorgesehenen Geräte, wenn nicht alle Wohnungseigentümer zustimmen. Dass die hier eingebauten Anlagen optische oder andere bauliche Nachteile hätten, die eine Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich machten, macht die Klägerin nicht geltend und ist auch sonst nicht ersichtlich. Es kommt deshalb hier allein darauf an, ob die mit den Anlagen angestrebte Überwachung selbst den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen kann.

12(2) Das ist allerdings nicht schon deshalb der Fall, weil eine Videoüberwachung die Verwaltung und den Schutz des Gemeinschaftseigentums erleichtern kann. Ordnungsmäßig kann eine Verwaltung des Gemeinschaftseigentums nur sein, wenn sie die für eine Überwachung bestehenden gesetzlichen Vorgaben einhält und wenn sie nicht nur dem Interesse der Mehrheit an der Effizienz der Verwaltung entspricht, sondern auch dem mit § 14 Nr. 1 WEG

einfachrechtlich und durch Art. 2 GG auch verfassungsrechtlich geschützten Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers und betroffener Dritter (zu diesem Aspekt VG Oldenburg, ZD 2013, 296, 298 f.) an dem Schutz ihrer Privatsphäre Rechnung trägt. Das gilt auch dann, wenn die Wohnungseigentümer die Videoüberwachung einstimmig beschließen. Denn von einem solchen Beschluss werden nicht nur die gegenwärtigen Wohnungseigentümer, sondern nach § 10 Abs. 4 Satz 1 WEG auch ihre Rechtsnachfolger und an der Beschlussfassung nicht beteiligte Personen betroffen, die sich als Besucher, Lieferanten usw. in der Anlage aufhalten. Außerdem hätte auch ein einstimmiger Beschluss den gesetzlichen Vorgaben zu genügen.

13(3) Für den Betrieb einer Videoüberwachung müssen deshalb das Gemeinschaftsinteresse an der Überwachung mit den Interessen des einzelnen Wohnungseigentümers und mitbetroffener Dritter gegeneinander abgewogen werden. Die dabei zu beachtenden Vorgaben sind durch § 6b BDSG gesetzlich festgelegt, wenn öffentlich zugängliche Teile des Gemeinschaftseigentums überwacht werden sollen. Dazu kann zum Beispiel der Eingangsbereich einer Wohnanlage gehören (Senat, Urteil vom 8. April 2011 - V ZR 210/10, NJW-RR 2011, 949, 950 Rn. 10; Gola/Schomerus, BDSG, 11. Aufl., § 6b Rn. 8; Simitis/ Bizer, BDSG, 5. Auflage, § 6b Rn. 34, 41). Die Wertungen dieser Vorschrift sind aber auch dann zu beachten, wenn sie nicht unmittelbar einschlägig ist. Auf sie hat der Senat schon für die Bestimmung des im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums festzustellenden Nachteils des einzelnen Wohnungseigentümers zurückgegriffen (Urteil vom 8. April 2011 - V ZR 210/10, NJW-RR 2011, 949, 950 Rn. 10). Für die Interessenabwägung bei dem Beschluss über die Einführung und den Betrieb einer Videoüberwachung gilt nichts anderes. Denn § 6b BDSG befasst sich, wenn auch aus öffentlich-rechtlicher Perspektive, mit einem Interessenkonflikt, der dem hier aufzulösenden ganz ähnlich ist. Der einzelne Wohnungseigentümer, der mit einer

Überwachung nicht einverstanden ist, müsste sich, wenn die Videoüberwachung mehrheitlich beschlossen werden kann, der Mehrheit beugen. Das kann ihm - bei dem hier in Rede stehenden Eingriff in seine Privatsphäre - nur zugemutet werden, wenn seine Interessen angemessen berücksichtigt werden. Die dabei zu beachtenden Gesichtspunkte beschreibt § 6b BDSG in einer auch für die Wohnungseigentümergemeinschaft sachgerechten Weise.

14(4) In Anlehnung an § 6b BDSG ist die Videoüberwachung in einer Wohnungseigentumsanlage unter der Regie und Aufsicht der Gemeinschaft mit einer Aufzeichnung des Geschehens zulässig, wenn ein berechtigtes - konkret und verbindlich festzulegendes - Gemeinschaftsinteresse das Interesse des Einzelnen überwiegt. Das kann etwa der Fall sein, wenn die Gemeinschaft Straftaten gegen das Gemeinschaftseigentum und gegen die Bewohner der Anlage abwehren möchte. Nicht zulässig wäre dagegen eine Videoüberwachung, die allein dazu diente, die Durchsetzung von Ansprüchen gegen einzelne Wohnungseigentümer nach § 15 Abs. 3 WEG wegen einer von § 14 Nr. 1 WEG nicht gedeckten Nutzung ihrer Wohnungen zu erleichtern.

15(5) Auch wenn die Gemeinschaft einen Zweck verfolgt, der eine Videoüberwachung an sich rechtfertigt, berechtigt sie dieser Zweck nicht dazu, die Videoüberwachung in beliebigem Umfang und zu beliebigen Bedingungen durchzuführen. Vielmehr muss auch dann der Umfang auf das Notwendige beschränkt werden. So kann eine Überwachung des Eingangsbereichs zur Vermeidung von Straftaten zulässig sein, eine Überwachung des gesamten Treppenhauses einschließlich der Wohnungstüren aber nicht (vgl. LG München I, ZWE 2012, 233, 234). Entsprechende Beschränkungen gelten für den Umfang der Aufzeichnungen, die Dauer ihrer Aufbewahrung und den Zugriff hierauf. So kann in dem erwähnten Beispiel einer Überwachung des Eingangsbereichs eine

Aufzeichnung mit Zugriff nur für Strafverfolgungsbehörden zulässig sein, eine Überwachung mit Zugriff auch der einzelnen Wohnungseigentümer auf die Aufzeichnungen dagegen nicht.

Schließlich müssen die Regeln für den Betrieb der Überwachung durch Beschluss der Wohnungseigentümer verbindlich festgelegt werden, damit der Umfang der Überwachung und ihre Bedingungen für jeden transparent und jederzeit verifizierbar sind. Ob diese Vorgaben eingehalten worden sind, lässt sich nur anhand einer umfassenden, dem Tatrichter vorbehaltenen Würdigung der Umstände des Einzelfalls beantworten.

16c) Die Entfernung der Anlage kann die Klägerin auch nicht deshalb verlangen, weil sich ein Bedürfnis für eine Videoüberwachung in der Eigentumswohnungsanlage der Parteien unter keinem denkbaren Gesichtspunkt darstellen oder ein Betrieb zu für den einzelnen Wohnungseigentümer zumutbaren Bedingungen nicht regeln ließe.

17aa) Die Farbverunreinigung des frisch renovierten Eingangsbereichs, die den Anlass für den Beschluss über den Einbau der Anlage gab, mag nicht schwerwiegend gewesen sein. Dieser Umstand ändert aber nichts daran, dass es sich um einen unzulässigen Übergriff auf das Gemeinschaftseigentum handelte. Es mag auch sein, dass für einzelne Überwachungszwecke mildere Maßnahmen zur Verfügung stehen. Das schließt aber nicht aus, dass die Videoüberwachung des Eingangsbereichs der Wohnanlage der Parteien zur Wahrung des Hausrechts oder zur Wahrnehmung berechtigter Interessen für konkret festzulegende Zwecke im Sinne von § 6b Abs. 1 Nr. 2 und 3 BDSG, etwa zur Abwehr von Straftaten oder von vergleichbar gewichtigen anderen Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums, erforderlich sein kann und schutzwürdige Belange von Betroffenen nicht überwiegen.

18bb) Es ist auch nicht erkennbar, dass in der Wohnanlage der Parteien den Vorgaben von § 6b BDSG entsprechende Festlegungen für einen ordnungsmäßigen Betrieb der Anlage nicht getroffen werden könnten. Zwar müssten dazu zunächst die Überwachungsziele bestimmt und konkretisiert werden, die Überwachung auf den wirklichen Bedarf begrenzt und durch einen Be-schluss der Wohnungseigentümer mit Regelungen unterlegt werden, die die Einhaltung der Vorgaben von § 6b BDSG sicherstellen und den schützenswerten Belangen der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen Rechnung tragen. Anhaltspunkte dafür, dass und weshalb dies unter keinem Gesichtspunkt möglich ist, sind dem Vortrag der Klägerin indessen nicht zu entnehmen.

192. Die Beklagten sind aber nach § 21 Abs. 4 WEG verpflichtet, die Videoüberwachungsanlage sofort stillzulegen. Diese Stilllegung ist nach § 21 Abs. 8 WEG anzuordnen.

20a) Die Stilllegung der Anlage hat die Klägerin zwar nicht förmlich beantragt. Die Auslegung ihres Antrags ergibt aber, dass es ihr mit der Entfernung der Videoüberwachungsanlage nicht bloß um das Rückgängigmachen einer baulichen Veränderung der Wohnanlage geht. Sie will damit vielmehr erreichen, dass die Videoüberwachung des Eingangsbereichs der Wohnanlage auf Dauer beendet wird. Dieses weitergehende Klageziel umfasst als weniger weitgehendes Teilziel (sog. Minus) die sofortige Stilllegung der Anlage. Diese kann die Klägerin von den Beklagten verlangen.

21b) Dem Stilllegungsanspruch der Klägerin steht nicht entgegen, dass der Beschluss über den Einbau der Anlage nicht angefochten worden und damit bestandskräftig geworden ist.

22aa) Ein Wohnungseigentümer kann zwar grundsätzlich nicht verlangen, dass ein bestandskräftiger Beschluss nicht oder nicht mehr ausgeführt wird. Der einzelne Wohnungseigentümer kann aber jedenfalls die Änderung eines solchen Beschlusses verlangen, wenn schwerwiegende Gründe - etwa eine erhebliche Änderung der tatsächlichen Verhältnisse - das Festhalten an dem Be-schluss als treuwidrig erscheinen lassen (vgl. Senat, Urteil vom 28. September 2012 - V ZR 251/11, BGHZ 195, 22 = NJW 2012, 3719, 3721 Rn. 17 für Festhalten an einer Darlehensaufnahme). Eine solche Veränderung von Umständen liegt hier vor. Deshalb ist es auch unerheblich, dass die Klägerin dem Einbau seinerzeit zugestimmt hat.

23bb) Die Wohnungseigentümer haben den Einbau der Überwachungsanlage seinerzeit zwar ohne förmliche zeitliche Begrenzung beschlossen. Bei dieser Feststellung durfte das Berufungsgericht aber nicht stehen bleiben. Es musste vielmehr die in dem Protokoll festgehaltenen Umstände und Vorstellungen der Eigentümer und auch den Beschlussinhalt berücksichtigen. Seinerzeit sollte schnell auf die Aufregung über die - knapp zwei Monate zurückliegende -Verunreinigung des frisch renovierten Eingangsbereichs reagiert werden. Die Eigentümer haben die Videoüberwachung nach dem Inhalt des Versammlungsprotokolls als temporäre Maßnahme angesehen und sich vielleicht auch deshalb mit einer unzureichenden Regelung über die Aufzeichnung der Abläufe im Eingangsbereich und die Aufbewahrung und Verwendung der Videodaten begnügt. Wie die in dem Protokoll über die Versammlung vom 28. Mai 2010 wiedergegebenen Erwägungen der Eigentümer zeigen, sehen sie die Videoüberwachung inzwischen nicht mehr als temporäre, sondern als Dauerlösung an und verfolgen nach den Feststellungen des Berufungsgerichts auch nicht mehr nur den Zweck, „Schadensfälle und kriminelle Handlungen", wie es in dem Ein-richtungsbeschluss heißt, aufzuklären, sondern auch den Zweck, den Besucherverkehr im Hinblick auf die „Ausübung von Prostitution oder einen bordellartigen Betrieb" zu überwachen. Die veränderte Haltung der Mehrheit der Wohnungseigentümer stellt eine ganz erhebliche Veränderung der Umstände dar. Sie belegt nämlich, dass die schutzwürdigen Interessen der Klägerin an der Wahrung ihrer Privatsphäre nicht nur nicht förmlich abgesichert, sondern auch tatsächlich durch eine schleichende Erweiterung der Überwachungszwecke gefährdet sind. Das muss die Klägerin nicht hinnehmen.

24c) Der Stilllegung steht eine fehlende Vorbefassung der Wohnungseigentümer (dazu Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 114/09, BGHZ 184, 88, 93 Rn. 15) nicht entgegen. Die Klägerin hat den Abbau der Anlage und damit als weniger weit gehende Maßnahme auch die Stilllegung beantragt. Die Wohnungseigentümer haben die Entfernung der Anlage abgelehnt, weil sie die Überwachung weiterbetreiben wollen.

25d) Nur die Stilllegung der Anlage entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.

26aa) Die Ausgestaltung des Betriebs der Überwachungsanlage wird den oben unter 1. b) cc) dargestellten Anforderungen in keiner Hinsicht gerecht.

27(1) Es fehlt schon an einer hinreichend eindeutigen Festlegung der Zwecke der Überwachung. Dem Beschluss über die Einrichtung der Überwachungsanlage lässt sich entnehmen, dass die Überwachung „Schadensfälle und kriminelle Handlungen" verhindern soll. Ob sich der Zweck der Überwachung darin erschöpft, ist aber nicht gesichert. Die Mehrheit der Wohnungseigentümer und immerhin auch das Berufungsgericht gehen nämlich davon aus, dass die Aufzeichnungen auch zu anderen Zwecken eingesetzt werden können, etwa dazu festzustellen, ob in einzelnen Wohnungen Prostitution ausgeübt oder ein bordellartiger Betrieb geführt wird. Die Zwecke müssen aber, wie ausgeführt, vorher und verbindlich festgelegt werden.

28(2) Unzureichend ist auch die in dem Beschluss getroffene Regelung über den Zugriff auf die Aufzeichnungen. Anlass des Auslesens der Daten sollen ein Schadensfall oder eine Straftat mit mindesten drei geschädigten Wohnungseigentümern sein. Wem genau und mit welchen Verwendungsbefugnissen die Daten zur Verfügung gestellt werden sollen, lässt sich dem Beschluss nicht entnehmen. Nicht festgelegt ist ferner, wie die Einhaltung von Zugangsvoraussetzungen und Verwendungsbeschränkungen effektiv kontrolliert werden soll. Nach dem Beschluss können sich die geschädigten Wohnungseigentümer auch selbst an ein Ausleseunternehmen wenden. Dass dieses den Zugang zu dem verschlossenen Raum mit dem Aufzeichnungsgerät nur von der Verwaltung erhalten wird, ist nicht festgestellt, stellte aber auch eine Kontrolle der Zugriffsvoraussetzungen nicht, wie aber geboten, sicher.

29(3) Auch die übrigen oben dargestellten für einen ordnungsmäßigen Betrieb der Anlage erforderlichen Festlegungen lässt der Beschluss vermissen. Das sind Festlegungen zu einem

möglichst begrenzten Umfang der angestrebten Überwachung sowie dazu, für welche Zwecke die Aufzeichnungen von wem verwendet werden dürfen, dass sie in einer festzulegenden kurzen Frist zu löschen sind und wie die Einhaltung dieser Vorgaben sichergestellt werden soll.

30bb) Ohne solche Regelungen lässt sich eine Beeinträchtigung des geschützten Interesses des einzelnen Wohnungseigentümers an der Wahrung seiner Privatsphäre nicht verhindern. Der Betrieb einer Überwachungsanlage ist unter diesen Umständen mit den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung nicht zu vereinbaren. Er muss eingestellt werden und darf erst wieder aufgenommen werden, wenn die erforderlichen Betriebsregelungen durch Beschluss der Wohnungseigentümer festgelegt sind.

III.

31Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1 Satz 1 ZPO.

Vorinstanzen:

AG Schöneberg, Entscheidung vom 14.12.2010 - 773 C 3/10 WEG -

LG Berlin, Entscheidung vom 13.04.2012 - 85 S 30/11 WEG

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermieterfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de