



Vermieter Verein e.V.

www.vermieterverein.de

**Landgericht Frankfurt, Urteil vom 24.09.2026, Az.
2-03 O 388/25**

Tatbestand:

Der Kläger wendet sich gegen die Darstellung seines Wohnhauses in ... und

Der Kläger ist – von der Beklagten mit Nichtwissen bestritten – Eigentümer des Grundstücks an der im Rubrum genannten Adresse, auf dem ein Wohnhaus steht, in dem er mit seiner Ehefrau und seinen Kindern lebt. Gegen die Darstellung dieses Grundstücks in den Diensten „...“ und „...“ widersprach der Kläger, sodass entsprechendes Bildmaterial für die Nutzer dieser Dienste unkenntlich gemacht ist.

Die Beklagte betreibt die Dienste „...“ und „...“. In diesen Diensten wird auf Grundlage von Luftbildaufnahmen und Satellitenbildern die Erdoberfläche dreidimensional abgebildet.

Das Klägergrundstück wird dort unter anderem wie folgt dargestellt:

[Abb.]

Ergänzend wird für die Darstellung des Klägergrundstücks in den Beklagtendiensten auf Anlage K 5 (Bl. 30 ff. d.A.) verwiesen.

Der Kläger meint, dass sein allgemeines Persönlichkeitsrecht durch diese öffentlich zugänglichen Darstellungen verletzt werde. Die Beklagte verfolge mit deren Bereithalten zum Abruf für ihre Nutzer keinen hinreichend schutzwürdigen Zweck. Nutzer von deren Dienste könnten durch die Einstellung des Neigungswinkels und der geographischen Ausrichtung das umfriedete Gelände und das Gebäude aus sämtlichen Perspektiven betrachten. Die Nutzer erhielten so einen umfassenden Gesamteindruck und erkannten beispielsweise den als besonders privat empfundenen rückwärtigen Grundstücksbereich. Alle Nutzer der Dienste der Beklagten könnten sich auf diese Weise sämtliche Einrichtungen des Grundstücks im Detail anschauen und ganz konkrete eigene Schlüsse über den Kläger und dessen Wohn- und Vermögensverhältnisse ziehen.

Der Kläger beantragt,

I. wie zu I. erkannt,

II. die Beklagte zu verurteilen, die dreidimensionalen Darstellungen gem. Anlage K5 aus den Diensten ... bzw. ... zu löschen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte meint, dass allenfalls eine äußerst geringe Persönlichkeitsbeeinträchtigung des Klägers in Rede stehe. Weder ... noch ... ermöglichten eine Suche nach natürlichen Personen, sondern nur nach geografischen Orten, Adressen oder Unternehmen.

Dem stehe ein erhebliches Informationsbedürfnis der Allgemeinheit gegenüber, das von Art. 5 I GG geschützt werde und das die Beklagtendienste befriedigten. So entspreche es einem der ältesten Bedürfnisse der Menschheit, sich ein Bild von der Welt zu machen. Die Informationsfreiheit schütze das Bedürfnis der Allgemeinheit, sich aus möglichst vielen Quellen frei zu unterrichten und das eigene Wissen zu erweitern (vgl. insofern im Einzelnen Bl. 399 ff. d.A.). Auch könne sich die Beklagte auf ihre Berufsfreiheit berufen (Art. 12 I GG). Demgegenüber sei der Kläger als eine sich innerhalb der sozialen Gemeinschaft entfaltende, auf Kommunikation angewiesene Persönlichkeit verpflichtet, eine ihn nicht unangemessen stark belastende Preisgabe und Verwertung personenbezogener Daten im überwiegenden Allgemeininteresse oder auch im gleichrangigen Interesse Dritter hinzunehmen.

Entscheidungsgründe:

Der Beklagten war kein Nachlass auf den Schriftsatz des Klägers vom 21.09.2026 zu gewähren, weil die Kammer aus diesem Schriftsatz keine für die Beklagte nachteiligen Schlüsse gezogen hat.

Die Klage hat im tenorierten Umfang Erfolg.

Die Klage ist hinsichtlich des Unterlassungsbegehrens ohne Weiteres zulässig. Hinsichtlich des Löschungsbegehrens fehlt es am Rechtsschutzbedürfnis. Denn bereits das in die Zukunft wirkende Unterlassungsgebot, das auf die Klage hin ergangen ist, beinhaltet eine Löschungsverpflichtung für die Beklagte. Einen weitergehenden Rechtsschutz vermag der auf Löschung

gerichtete Klageantrag auch nicht unter dem Gesichtspunkt zu begründen, dass der Kläger die Löschung von bei der Beklagten gespeicherten, aber nicht veröffentlichten Daten verlangen würde. Sein Klageantrag geht ausdrücklich auf eine Löschung „aus den Diensten ... bzw. ...“, mithin nicht auf rein interne Datenspeicher.

Soweit zulässig, ist die Klage begründet. Der Kläger kann nach § 1004 BGB analog, § 823 I BGB i.V.m. Art. 2 I, Art. 1 I GG die geltend gemachte Unterlassung verlangen. Ob er diesen Anspruch auch auf besonderes Datenschutzrecht stützen kann, kann demgemäß dahinstehen.

Das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Klägers ist beeinträchtigt. Denn die Beklagte verbreitet Abbildungen seines Grundstücks weltweit über ihre Dienste. Dass der Kläger dieses Grundstück mit seiner Familie bewohnt, steht für die Kammer ohne jeden Zweifel nach § 286 I 1 ZPO aufgrund der zu den Akten gereichten Meldebescheinigungen und Grundbuchauszüge fest (vgl. Anlage K 12 und K 13, Bl. 362 ff. d.A.).

Der Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht ist auch rechtswidrig. Denn die durch den Charakter des allgemeinen Persönlichkeitsrechts als Rahmenrecht veranlasste umfassende Interessenabwägung fällt zu Gunsten des Klägers aus. Die Kammer beantwortet die sich hier stellende entscheidungserhebliche Rechtsfrage dahingehend, dass es niemand hinnehmen muss, dass Luftbildaufnahmen seines bewohnten Grundstücks ohne Zustimmung öffentlich – hier weltweit – verbreitet werden, jedenfalls wenn hierdurch Grundstücksbereiche abgebildet werden, die öffentlichen Blicken entzogen sind (a.A. LG Itzehoe, GRUR-RS 2020, 14301, Rn. 60 ff.).

Um einen solchen Fall geht es hier. Die Aufnahmen des Klägergrundstücks, wie sie in den Beklagtendiensten eingestellt sind, zeigen auch solche Bereiche, die für den Publikumsverkehr von der Straße aus nicht sichtbar sind, insbesondere im Hinblick auf den rückwärtigen Grundstücksbereich (vgl. näher Anlage K 5). Diese Bereiche sind öffentlicher Kontrolle und Beobachtung entzogen. In der Folge zeigen die Beklagtenbilder gerade nicht nur das, was für einen vor Ort anwesenden Betrachter ohne Weiteres zu Tage läge (vgl. insofern BVerfG, NJW 2006, 2836, Rn. 13; vgl. auch BGH, GRUR 2004, 438, 439; NJW 2025, 288, 290).

Die hierdurch für den Kläger ausgehende Belastungswirkung ist gehoben. Das Bemühen der Beklagten, diesen Eingriff in das Persönlichkeitsrecht zu verharmlosen, trägt dem Bedeutungsgehalt des allgemeinen Persönlichkeitsrechts in seiner Prägung durch das Bundesverfassungsgericht und mit seiner Ausstrahlungswirkung in Privatrechtsverhältnisse (vgl. dazu BGH, GRUR 2004, 438, 440) nicht Rechnung. Demnach ist jedem Menschen zugestanden, sich einerseits nach außen hin mit seiner Persönlichkeit in der Gesellschaft zu entfalten. Andererseits ist ihm von Verfassungs wegen auch ein autonomer Bereich der Zurückgezogenheit verbürgt, der ihm eine Persönlichkeitsbewahrung nach innen erlaubt. Der Schutzbereich des allgemeinen Persönlichkeitsrechts ist dabei einer Verobjektivierung allenfalls begrenzt zugänglich, weil es gerade den Grundrechtsträgern zugestanden ist, darüber zu entscheiden, in welchem Maße sie ihre Persönlichkeit nach außen gerichtet entfalten oder nach innen gerichtet bewahren (vgl. BVerfG, NJW 2006, 2836, Rn. 13).

Mit diesen bundesverfassungsgerichtlichen Maßstäben ist das Beklagtenvorbringen nicht vereinbar, soweit es verallgemeinernd auf die kommunikative Natur des Menschen abstellt, da diese nur eine der beiden Teilfacetten des allgemeinen Persönlichkeitsrechts betrifft. Um diese Facette geht es hier aber nicht, weil nicht die berufliche oder sonstige Sozialsphäre des Klägers, sondern gerade seine häusliche Zurückgezogenheit angesprochen ist. Ihm diesen Schutzraum abzusprechen, nur weil er in seiner Vielschichtigkeit als Mensch auch am sozialen Leben teilnimmt, ist verfassungsrechtlich versperrt. Insbesondere hat der Kläger nicht seine Wohn- und Lebensverhältnisse selbst etwa durch eigene Veröffentlichungen einem breiten Publikum bekannt gemacht, sondern – wie auch die hiesige Klage zeigt – als eine Rückzugsmöglichkeit verteidigt.

Auch wenn – was noch eingriffsintensiver wäre – kein Eindringen in den Wohnraum des Klägers selbst erfolgt und insofern Art. 13 GG auch nicht einschlägig ist, erstreckt sich der räumliche Rückzugsbereich auf das gesamte befriedete Grundstück. Auch hieraus lassen sich Daten gewinnen, die Rückschlüsse auf die persönliche Lebensweise zulassen (Grundstücksgröße; Gestaltung der Außenanlagen etc.) und – potentiell sicherheitsrelevant – die Zugänge zum Grundstück offenlegen. Die Darstellungen in den Beklagtendiensten sind vergrößerbar und zeigen auch die Grundstücksgrenzen (vgl. insofern auch BGH, NJW 2025, 288, Rn. 25). Bei Beurteilung der hiermit einhergehenden Belastungswirkung ist auch einzustellen, dass Daten heutzutage nicht bloß isoliert vorliegen (a.A. LG Itzehoe, GRUR-RS 2020, 14301, Rn. 61), sondern – auch mit Hilfe immer fortschreitender Künstlicher Intelligenz – verknüpft werden und dadurch weitergehende Schlüsse erlauben. Insofern mag es sein, dass die Beklagte etwa nicht den Klarnamen der jeweiligen Grundstücksberechtigten in ihren Diensten veröffentlicht. Über weitere Datenquellen ließe sich dieser aber mithilfe der von der Beklagten bereitgestellten Daten (Anschrift) ermitteln und dadurch Schlüsse etwa dahingehend ziehen, welche Person(en) an welcher Adresse auf welche Weise leben. An den mit solchen Datenverknüpfungen einhergehenden Belastungswirkungen muss sich jeder messen lassen, der Daten erhebt und bereitstellt, weil anderenfalls Schutzlücken erzeugt würden; schließlich könnte sich sonst ein jeder, der Daten erhebt, unter Verweis auf die isoliert begrenzte Aussagekraft eben dieser Daten von einer weitergehenden Verantwortlichkeit infolge deren – erwartbarer – Verknüpfung exkulpieren.

Ebenfalls belastungssteigernd ist, dass die den Beklagtendiensten zu Grunde liegenden Datengewinnungen heimlich unter „Ausspähung“ (vgl. auch BGH, NJW 2025, 288, 290, Rn. 27) erfolgen. Sie werden weder vorher angekündigt, noch sind sie für die Betroffenen sichtbar. So haben die Prozessbevollmächtigten der Beklagten in der mündlichen Verhandlung mitgeteilt, dass die „Firma ...“ die Grundstücke aus großer Höhe überfliegt. Hierdurch ist dem Einzelnen die Möglichkeit genommen, das eigene Grundstück vor einem solchen Überflug etwa auch in den Bereichen zu schützen (z.B. mit Planen), in denen er dies gewöhnlich nicht für erforderlich halten muss, weil sie von außen nicht sichtbar sind. Durch die Gewinnung von Bildaufnahmen durch nicht angekündigte Überflüge durchbricht die Beklagte jede Schutzbarriere, die ein Grundstück auf natürlichem Wege (z.B. Bepflanzung) oder durch Baumaßnahmen (z.B. Zäune) den öffentlichen Blicken entzieht.

Nicht relevant ist, worum es der Beklagten subjektiv „geht“ (a.A. LG Itzehoe, GRUR-RS 2020, 14301, Rn. 61). Denn das Maß der Persönlichkeitsbeeinträchtigung durch Abbildungen, wie sie hier streitgegenständlich sind, besteht unabhängig von solchen subjektiven Zielrichtungen.

Vor diesem Hintergrund bedürfen die streitgegenständlichen Grundstücksdarstellungen in den Beklagtendiensten rechtfertigender Gründe. Diese fehlen aber.

Ob die fehlende Rechtfertigung bereits aus einer mangelnden Erforderlichkeit folgt, kann dahinstehen. Für eine solche Überlegung besteht Anlass, da die Anonymisierung solcher Liegenschaften, die deren Berechtigte begehren, als das relative mildere Mittel erscheint. So wird es auch bei einem anderen Dienst der Beklagten praktiziert (vgl. „...“). Jedenfalls aber steht die in Rede stehende Belastungswirkung außer Verhältnis zu den von der Beklagten verfolgten Zwecken.

Art. 12 I GG ist schon nicht betroffen, weil ein Anonymisierungsgebot weder den Zugang der Beklagten zu ihrem – nicht dargelegten – Beruf verwehrt noch mangels objektiv berufsregelder Tendenz eines solchen Anonymisierungsgebots seine Ausübung einschränkt.

Art. 5 I GG unter dem Gesichtspunkt der Meinungs- und Pressefreiheit ist ebenfalls nicht betroffen (vgl. zur Abwägung in solchen Fällen etwa BGH, NJW 2025, 288, 291).

Hält man Art. 5 I GG unter dem Gesichtspunkt der Informationsfreiheit für einschlägig, so ist das Interesse der Internetnutzer nur in geringem Maße schutzwürdig. Die Beklagte bedient – worauf sie maßgeblich dringt – mit ihren Diensten den „Abenteurgeist“ des Menschen, der die Welt – und sei es auch nur digital – erkundigen will, und trage dadurch zu einer Demokratisierung von Wissen und einer transparenten Informationsgesellschaft bei (vgl. Bl. 210 d.A.). Dieser Zweck ist legitim, aber relativ zur mit dem Eindringen in den privaten Rückzugsraum von Grundstücksberechtigten verursachten Belastungswirkung nicht schutzwürdig. Denn dieser „Abenteurgeist“ erschöpft sich in der Befriedigung von Neugier (vgl. auch BVerfG, NJW 2006, 2836, Rn. 18) oder in nicht-schutzwürdigen Absichten (z.B. Vorbereitung eines Einbruchs). Auch für den Ausbau der bestehenden öffentlichen Infrastruktur, insbesondere der städtebaulichen Analyse und der Umweltplanung, bedarf es keiner durch ein privates Unternehmen vermittelten Einsichten in privat bewohnte Grundstücke, auf die die öffentliche Hand keinen Zugriff hat. Auch bleibt offen, warum die Einsichtnahme in das klägerische Grundstück für die Beurteilung der Lage von Urlaubszielen (vgl. Bl. 210 d.A.) oder für den Geographieunterricht an Schulen (vgl. Bl. 399 d.A.) relevant sein könnte.

Schließlich besteht auch weder an der Person des Klägers noch an seinen Wohn- und Lebensverhältnissen ein öffentliches – insbesondere wissenschaftlich oder wirtschaftlich ausgerichtetes (vgl. Bl. 210 d.A.) – Informationsinteresse, denn er ist keine Person des öffentlichen Lebens. Daran ändert sich auch nichts, soweit er Geschäftsführer eines großen „Immobilienmaklerhauses“ ist und er in dieser Funktion öffentlich in Erscheinung tritt. Dies macht ihn weder zur „public figure“ mit Leitbild-/Kontrastfunktion, noch liegt eine Selbstöffnung in Bezug auf diejenigen Bereiche seines privaten häuslichen Rückzugsbereichs vor, die öffentlichen Blicken entzogen sind (vgl. auch BGH, GRUR 2004, 438, 441).

Bei dieser Abwägung hält die Kammer nicht die spezifische, im Einzelfall zu bestimmende Schutzwürdigkeit der Bewohner für entscheidend. Mit anderen Worten: Ob und in welchem Umfang konkret der Kläger ein erhöhtes Risiko hat, zum Einbruchopfer zu werden, weil er

wohlhabend ist, ist ohne Belang. Denn anderenfalls träfe einen Anspruchsteller gegenüber der Beklagten die Darlegungs-, Substantiierungs- und Beweislast bezüglich solcher Umstände, aus denen er seine spezifische Schutzwürdigkeit ableitet. Dies widerspräche jedoch der verfassungsrechtlichen Grundkonzeption des allgemeinen Persönlichkeitsrechts, das dem Einzelnen einen Rückzugsraum als von Verfassungs wegen bestehenden Selbstzweck verbürgt. Weitergehende Voraussetzungen, die einen solchen Rückzugsraum erst konstituierten, gibt es nicht. Mit dieser an das Menschsein des Grundrechtsträgers anknüpfenden Zuerkennung eines Rückzugsraums verwirklicht sich auch ein im allgemeinen Persönlichkeits- wie in jedem Freiheitsgrundrecht liegender Gleichheitsaspekt. Es handelt sich um ein Recht, das jede Person unabhängig von ihrem sozialen Status und ihren Wohnverhältnissen gleichermaßen geltend machen kann.

Die Kammer hielte es auch nicht für verantwortbar, dem durch die Beklagte in den Vordergrund gerückten Informationsinteresse den Vorrang einzuräumen, weil darin maßstäblich eine Ermächtigung einer unbegrenzten Personenmenge zum Eingriff in die Rückzugsräume anderer läge. Denn dieses Informationsinteresse soll die Nutzer der Beklagtendienste betreffen. Dürfte die Beklagte als juristische Privatperson privat bewohnte Grundstücke ohne jede Zustimmung zwecks Bildaufnahmen überfliegen, um den „Abenteurergeist“ der Internetnutzer zu bedienen, wäre nicht einzusehen, warum nicht auch diese Internetnutzer selbst, um deren Interessen es schließlich gehen soll, entsprechende Aufnahmen aufnehmen dürften. Ob einzelne Privatpersonen hiervon Gebrauch machten, ist für die Rechtsprüfung weniger relevant, als ob sie es dürften (vgl. zum Abstellen auf das rechtliche Dürfen im Gegensatz zum tatsächlichen Können die jüngere sicherheitsverfassungsrechtliche Rechtsprechung des BVerfG; etwa BVerfGE 165, 363). Es ließe sich etwa auch überlegen, ob sie zur Befriedigung ihres Informationsinteresses nicht auch Bildaufnahmen mit Drohnenüberflügen machen könnten, was jedenfalls insoweit weniger eingriffsintensiv als Überflüge aus großer Höhe wäre, da sie nicht heimlich erfolgten. Eine solche Ermächtigung wäre auf Grund der grundrechtlichen Gefährdungspotentiale zu Gunsten derjenigen mit berechtigtem Privatsphäreanspruch nicht sachgerecht. Als privates Unternehmen ohne spezifisch hoheitliche Befugnisbegrenzungen kommt der Beklagten auch keine besondere Stellung zu, stellvertretend für alle Menschen mit „Abenteurergeist“ aufzutreten.

Zuletzt ist auch nicht erkennbar, warum die beklagtenseitig verfolgten Zwecke mit dem klägerischen Begehren auf Respektierung seines Rückzugsraums nicht durch Unkenntlichmachen seiner Liegenschaft in praktische Konkordanz gebracht werden könnten. Hierdurch würde die ihn treffende Belastung aufgehoben, ohne dass diese Zwecke überhaupt nicht mehr erreichbar wären.

Vor diesem Hintergrund steht es dem Kläger frei, die Beklagte als Störerin in Anspruch zu nehmen. Ob auch andere durch vergleichbare Grundstücksdarstellungen ebenfalls dessen allgemeines Persönlichkeitsrecht verletzen (vgl. Bl. 401 d.A.), ist ohne Belang für die Passivlegitimation der Beklagten.

Die Entscheidung zu den Kosten beruht auf § 92 I 1 ZPO, diejenige zur vorläufigen Vollstreckbarkeit im Hinblick auf den Kläger auf § 709 S. 1 und 2 ZPO und im Hinblick auf die Beklagte auf § 708 Nr. 11, § 711 S. 2, § 709 S. 2 ZPO.

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 vermietetfreundlich 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