

»» Wohnungseigentumsrecht «« Massimo Füllbeck

Bauliche Veränderung – Kamera-Attrappe am Balkon

Alleine die Befürchtung von Wohnungseigentümern, bei einer Annäherung an den Balkon (mit Kamera-Attrappe an der Unterseite) gefilmt zu werden, beeinträchtigt diese nicht über das in §14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus, wenn mangels funktionierender Kamera keine tatsächliche Möglichkeit der Überwachung besteht.

LG Frankfurt/M., Beschluss vom 11.02.2013, 2-13 S 24/13

Das Problem:

In den letzten Jahren hat die Bedeutung von Kamera- oder Videoüberwachungen in Wohnungseigentümergeinschaften zugenommen, so dass die Rechtsprechung zunehmend damit beschäftigt ist, die damit verbundenen komplexen Rechtsfragen zu klären.

Bei der Installation einer Kameraüberwachung, sei es durch die Wohnungseigentümergeinschaft oder einen Eigentümer, spielt sowohl die bauliche Veränderung (§ 22 Abs. 1 WEG) also auch die Persönlichkeitsrechte sowie der Datenschutz eine erhebliche Rolle. Eine grundsätzliche Vorgabe gibt es derzeit nicht, sondern die jeweiligen Aspekte des Einzelfalls sind entscheidend.

Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer installierte an der Balkonunterseite eine Videokamera (Attrappe = nicht funktionsfähig). Die Wohnungseigentümergeinschaft verlangte vom Wohnungseigentümer die Entfernung, da dies eine Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer darstelle.

Die klagenden Wohnungseigentümer befürchteten, dass sie sich beim annähern an den Balkon im Sichtbereich der Kamera befinden und damit überwacht und aufgezeichnet werden.

Die Entscheidung des LG Frankfurt/M.:

Das LG Frankfurt/M. entschied, dass die Installation der Kamera zwar eine bauliche Veränderung darstelle, im vorliegenden Fall aber keine tatsächliche Möglichkeit der Überwachung bestehe und somit keine Beeinträchtigung der Persönlichkeitsrechte der anderen Wohnungseigentümer vorliegt. Ein Anspruch auf Entfernung der Kamera wurde daher verneint.

Praxis-Tipp:

Für die Installation eines Überwachungssystems (Kamera- und Videoüberwachung) gibt es aktuell noch kein „Patentrezept“. Bei eigenmächtig vorgenommenen baulichen Veränderungen kommt es stets immer auf den Einzelfall an, der einen Anspruch auf Entfernung der Kamera seitens der anderen Eigentümer zusprechen könnte. Andere Gerichte mögen den vorstehenden Sachverhalt durchaus anders beurteilen. Den Verwaltern und Eigentümergeinschaften kann nur empfohlen werden, alle wichtigen Aspekte während der Diskussion hinsichtlich einer Kamera- und Videoüberwachung zu berücksichtigen und rechtlichen Rat einzuholen, bevor eine Maßnahme beschlossen oder angegriffen werden soll.

Auffällig bei der Entscheidung des LG Frankfurt/M. ist, dass bei der Beurteilung des Nachteils lediglich der Bereich der Persönlichkeitsrechte herangezogen und

andere Nachteile, die aus einer baulichen Veränderung hervorgehen werden können, gänzlich unberücksichtigt blieben. Offensichtlich waren optische Gesichtspunkte oder eine erschwerte Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums (BGH, V ZR 25/13) durch die vorhandene Kamera nicht Gegenstand des Verfahrens. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ