

Oberlandesgericht Köln

Beschluss

- 1. Der Mieter/Wohnungseigentümer einer Wohnung muss die Anbringung einer Videoanlage nicht hinnehmen und kann die Duldung und die Beseitigung der Anlage verlangen.**
- 2. Die Anbringung einer Videoanlage geht über das Maß hinaus, was eine normale Türsprechanlage ermöglicht und stellt keine sachliche Rechtfertigung dar.**

OLG Köln, Beschluss vom 9. Mai 2007, Az. 16 Wx 13/07

Tenor:

Die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegner zu 2.) gegen den Beschluss der 29. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 18.12.2006 - 29 T 50/03 - wird zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten tragen die Antragsgegner zu 2.). Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten erfolgt nicht.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren beträgt 1.000,- €.

Gründe:

Die sofortige weitere Beschwerde ist formell nicht zu beanstanden.

Der Senat versteht das ohne Beschränkung eingelegte Rechtsmittel als weitere Beschwerde, die sich lediglich auf die Verpflichtung zur Duldung der Beseitigung der Videokamera bezieht und sich nicht mehr mit den weiteren Punkten (TOP 3 /Jahresabrechnung) befasst, die noch Gegenstand des Erstbeschwerdeverfahrens waren. Denn inhaltlich geht die Beschwerdeschrift allein auf die Installation der Videokamera ein, so dass das Rechtsmittel als von vornherein auf diesen Punkt beschränkt zu sehen ist. Eine andere Auslegung hätte im Übrigen einen deutlichen höheren Gegenstandswert und eine damit verbundene Kostenfolge zur Konsequenz.

In der Sache bleibt die weitere Beschwerde ohne Erfolg.

Zutreffend hat das Landgericht den Einbau der Videokamera als bauliche Veränderung iSd. § 22 WEG angesehen, die der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf. Diese ist hier nicht erteilt worden, so dass die Antragsgegner die Beseitigung der Kamera hinnehmen müssen. Da in den Tatsacheninstanzen nicht geklärt werden konnte, auf wessen Veranlassung die Videokamera installiert worden war, kann wie das Landgericht mit Recht beschlossen hat die Antragstellerin von den Antragsgegnern nicht Beseitigung, sondern Duldung der Beseitigung verlangen.

Die mit dem Einbau der Kamera einhergehende bauliche Veränderung hat für die Wohnungseigentümer eine mehr als unerhebliche Beeinträchtigung zur Folge. Dabei kann es offen bleiben, ob diese allein schon in der äußeren optischen Veränderung des Eingangs liegt. Denn jedenfalls bedeutet die Installation einer Anlage, wie sie hier vorliegt, darüber hinaus eine Beeinträchtigung des Persönlichkeitsrechts, die von den Eigentümern nicht mehr hingenommen werden muss. Hierzu sind zum Zustand und der Funktionsweise der Anlage die Feststellungen des Landgerichts zugrunde zu legen. Soweit die Antragsgegner zu 2.) sich mit der weiteren Beschwerde dagegen wenden und zu den technischen Möglichkeiten der Kameraanlage vortragen, können sie hiermit im Verfahren der weiteren Beschwerde nicht gehört werden. Es handelt sich gem. § 27 Abs. 1 FGG i. V. m. § 546 ZPO um ein reines Rechtsbeschwerdeverfahren, bei dem nur eine Überprüfung der landgerichtlichen Entscheidung - auf der Grundlage des dort festgestellten Sachverhalts - auf etwaige Rechtsfehler möglich ist. Neuer Tatsachenvortrag ist dagegen im Verfahren der weiteren Beschwerde grundsätzlich nicht möglich.

Nach den verfahrensfehlerfrei zustande gekommenen Feststellungen des Landgerichts, die im wesentlichen auf den Ergebnissen des Gutachtens I vom 07.01.2005 beruhen, handelt es sich bei der Anlage um eine Türsprech/Videoanlage, die erst mit Betätigung der Klingel in Gang gesetzt wird, hingegen nicht um eine echte Videoanlage im technischen Sinne. Insofern findet die solche Anlagen betreffende Rechtsprechung der Obergerichte keine unmittelbare Anwendung (so z.B. KG, NZM 2002, 702; BayObLG, WuM 2005,478).

Allerdings weist die Anlage die Besonderheit auf, dass eine Betrachtung der Aufnahmen, die nach Betätigung der Klingel aufgenommen werden, in jedenfalls einer Wohnung noch mit einer Nachlaufzeit von drei Minuten möglich ist. Das bedeutet, dass die Nutzer der jeweiligen Wohnung über die Erkennung möglicher, sie betreffender Besucher hinaus den Eingangsbereich beobachten können. Ferner besteht nach den Feststellungen des Sachverständigen die Möglichkeit, Bilder mit Hilfe weiterer Geräte, die noch eingebaut werden können, aufzuzeichnen. Wenngleich derzeit solche Geräte nicht angeschlossen sind, so lässt sich ein

entsprechender Umbau jederzeit durchführen, ohne dass dies der Wohnungseigentümergeinschaft bekannt wird.

Damit gehen die Nutzungsmöglichkeiten über das hinaus, was eine normale Türsprech/Videoanlage ermöglicht, und bieten den Mietern/Eigentümern der Wohnungen weitere Beobachtungsmöglichkeiten.

Es kann dahinstehen, ob für die Wohnungseigentumsanlage mit lediglich vier Wohnungen schon eine übliche Türsprech/Videoanlage erforderlich ist, d.h. deren Einbau ordnungsgemäßer Verwaltung entspräche (zu dieser str. Frage BayObLG, WuM 2005,478 mwN.). Jedenfalls besteht für eine weitere Beobachtungs- und Kontrollmöglichkeit, wie sie die hier installierte Anlage bietet, keine sachliche Rechtfertigung. Das Landgericht ist deshalb zu Recht zu dem Ergebnis gekommen, dass die Antragstellerin diese Beeinträchtigung nicht hinnehmen muss und Duldung der Beseitigung verlangen kann.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 47 WEG. Es entspricht billigem Ermessen, den unterlegenen Antragsgegnern zu 2.) die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens aufzuerlegen. Im Übrigen besteht keine Veranlassung, von dem in § 47 WEG bestimmten Kostengrundsatz abzuweichen, zumal die Beteiligten zu 2.) und 3.) nicht am Verfahren der weiteren Beschwerde beteiligt worden sind.

Die Wertfestsetzung für den Geschäftswert der Rechtsbeschwerde folgt aus § 48 Abs. 3 WEG und steht in Einklang mit der nicht angegriffenen Festsetzung durch das Erstbeschwerdegericht.