

Amtsgericht Frankfurt am Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14, 22 WEG; §§ 708, 709 ZPO

- 1. Installation einer Videoüberwachungsanlage zur Überwachung der Ein- und Ausgangsbereiche des Gebäudes und der dazugehörigen Tiefgarage stellt eine bauliche Veränderung dar, die jeden einzelnen Miteigentümer beeinträchtigt.**
- 2. Jedoch überwiegt das Interesse der Mitglieder der Eigentümergemeinschaft an einer Überwachung das Interesse des einzelnen Miteigentümers, soweit vorhergehende Straftaten dargelegt werden und die Überwachung als Schutzmaßnahme erforderlich ist.**

AG Frankfurt am Main, Urteil vom 12.12.2019, Az.: 33 C 3513/18

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits hat die Klägerin zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. In der Eigentümerversammlung vom 30.11.2018 fassten die Parteien einstimmig folgende Beschlüsse (Protokoll der Eigentümerversammlung Bl. 54 ff. der Akte):

„TOP 3: Einbau einer Videoanlage (Videoüberwachung)

Der Beschluss des Tagesordnungspunktes 6.1 der Eigentümerversammlung vom 10.08.2018 führte im Nachgang der Eigentümerversammlung zu einer Konkretisierung des Beschlussantrages in enger Zusammenarbeit mit Frau Rechtsanwältin Da Vorfälle, wie z.B. Zutritt unbefugter Dritter und Diebstähle im Objekt mehrfach aufgetreten sind und davon auszugehen ist, dass dies auch in Zukunft der Fall sein wird, wird der Einbau einer Videoanlage empfohlen.

Der Tagesordnungspunkt wird diskutiert. Danach erfolgt die Antragstellung:

Antrag 3a:

Da die rechtliche Prüfung durch Frau Rechtsanwältin ... der Beschlussfassung zu TOP 6.1 der Eigentümerversammlung vom 10. August 2018 die Erforderlichkeit einer Konkretisierung ergeben hat, beschließt die Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund diverser Diebstähle, Vandalismus und Zutritt unbefugter Dritter (siehe Anl. 1) zum Schutz der Wohnanlage und seiner Bewohner die Installation einer Video-Überwachungsanlage der Zugänge zum Haus und der Tiefgarage gemäß Anlage 2. Von der Video-Überwachung sollen ausdrücklich die Treppenhäuser und sonstigen Bereiche des Gemeinschaftseigentums sowie der öffentliche Bereich ausgeschlossen sein. Es soll dabei eine Video-Überwachungsanlage installiert werden, die die Aufzeichnung ausschließlich über ein zertifiziertes Spezialunternehmen unter Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Gesichtspunkte gewährleistet. Die Auslesung der Aufnahme wird ausschließlich durch das zertifizierte Spezialunternehmen erfolgen, und im Bedarfsfall werden die Aufnahmen ausschließlich der Polizei und sonstigen Strafverfolgungsbehörden zugänglich gemacht. Die Aufnahmen werden, sofern keine strafrechtlich zu verfolgenden Vorkommnisse auftreten, nach 4 Wochen wieder gelöscht. Die Kosten der Bewirtschaftung der Videoanlage dürfen max. 2.000 EUR p.a. betragen. Die Installation soll dabei analog zur Anlage 2 erfolgen.

Beschluss:

Einstimmig genehmigt.

Antrag 3b:

Die Hausverwaltung wird bevollmächtigt und beauftragt, alle Handlungen und Erklärungen zur Durchführung des obigen Beschlusses im Innenverhältnis in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat vorzunehmen und die Firma ... mit der Installation der Videoanlage gemäß Angebot vom 9. November 2018 zu beauftragen.

Beschluss:

Einstimmig genehmigt.

Antrag 3c:

Die Kosten der Installation gemäß Beschluss 3b werden aus der Instandhaltungsrücklage finanziert. Die Kosten des laufenden Betriebes werden aus der laufenden Bewirtschaftung finanziert.

Beschluss:

Einstimmig genehmigt.

(...)

TOP 6 Attikableche

Im Rahmen der Mängelbeseitigung und Abnahmevorbereitung wurde vom vereidigten Sachverständigen Herrn ... festgestellt, dass die Abdichtungen an den Attikablechen nicht den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik entsprechen. Der Sachverständige empfiehlt eine vollständige Beseitigung dieser Mängel, da ansonsten ein Wassereintritt unter die Fassade nicht ausgeschlossen werden kann, was zu erheblichen Folgeschäden für alle Eigentümer führen kann und diese unter Umständen auch erst mit einem erheblichen zeitlichen Verzug erkennbar werden. Die Mängelbeseitigung erfordert eine Entfernung der Bleche und eine erneute Montage in abgeänderter, sachgerechter Form. Dazu ist eine Einrichtung des Gebäudes notwendig. Die

bestehenden optischen Mängel (Farbe, Überstände, etc.) sollen bei dieser Gelegenheit ebenfalls behoben werden. ... bietet alternativ eine finanzielle Abgeltung in Höhe von rd. € 45.000,- brutto an. Der Betrag wurde von 35.000 € auf 45.000 € im Vorfeld der Eigentümerversammlung erhöht. Durch eine Abgeltung würden nach Einschätzung des Sachverständigen allerdings sämtliche Gewährleistungsansprüche für alle mit der Attikaabdichtung im Zusammenhang stehenden Schäden entfallen mit allen damit verbundenen finanziellen und operativen Risiken für die WEG. Bei der Mängelbeseitigung gilt hingegen die volle Gewährleistung.

Antrag:

Die Mängelbeseitigung wird durchgeführt. Auf die Abgeltungsoption, welche inzwischen auf € 45.000,- von der Firma ... erhöht wurde, wird verzichtet.

Beschluss:

Einstimmig genehmigt.“

Die Klägerin behauptet, lediglich die Attikableche in der Wohnung 4.13 der Wohnanlage seien mangelhaft. Alle übrigen Attikableche seien mangelfrei.

Die Klägerin hat mit Klageschrift vom 19.12.2018 (Bl. 2 der Akte), zugestellt am 14.01.2019 die Beschlüsse unter TOP 3 und TOP 6 angefochten. In der Eigentümerversammlung vom 15.02.2019 (Protokoll der Eigentümerversammlung Bl. 183 der Akte) haben die Parteien einstimmig folgendes beschlossen:

„Aufgrund eines deutlich verbesserten Angebots der ... GmbH & Co. KG zur Lösung der Attika-Thematik sowie der Entwicklung der Gesamtsituation ist eine erneute Beschlussfassung erforderlich.

Beschlussantrag:

Der Verwaltungsbeirat wird durch die Wohnungseigentümergeinschaft bevollmächtigt und ermächtigt, mit der ... GmbH & Co. KG eine Vereinbarung dahingehend abzuschließen, dass auf den Austausch der Attikableche gemäß der geschlossenen Fertigstellungs- und Mängelvereinbarung (Seite 3 ff) als Mängelbeseitigungsmaßnahme verzichtet wird und sich die ... GmbH & Co. KG stattdessen verpflichtet, einen Betrag i.H.v. 70.000,00 € zu Gunsten der Rücklage der WEG zu zahlen, dies bei gleichzeitiger Verlängerung der Gewährleistungsfrist für die Attikableche von 5 auf 10 Jahre.“

In der mündlichen Verhandlung vom 01.04.2019 (Protokoll Bl. 271 ff. der Akte) hat die Klägerin den Antrag, den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 30.11.2018 zu Tagesordnungspunkt 6 (Mängelbeseitigung Attikableche) für ungültig zu erklären, für erledigt erklärt. Die Beklagten haben der Erledigungserklärung nicht zugestimmt.

Die Klägerin beantragt nunmehr,

1.den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 30.11.2018 zu dem Tagesordnungspunkt 3 (Einbau einer Videoanlage, Videoüberwachung), Antrag 3a, 3b und 3c für ungültig zu erklären.

2.festzustellen, dass sich der Rechtsstreit hinsichtlich TOP 6 (Mängelbeseitigung Attikableche) in der Hauptsache erledigt hat.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten behaupten am 18.03.2019 seien zwei Männer in die Wohnanlage eingedrungen, um sich unter der Treppenanlage im Bereich der Tiefgarage zu verstecken. Im März 2019 sei eine Schubkarre mit Baumaterialien entwendet worden. Seit November 2017 seien dem Wohnungseigentümer ... unter anderem ein neuer Elektrorasenmäher, ein neuer Bosch Hochdruckreiniger und diverse Gartenutensilien sowie in regelmäßigen Abständen Getränkekästen und diverse Gegenstände von seiner Terrasse und aus seinem Garten gestohlen worden. Des Weiteren seien Terrassenmöbel und der Garten durch menschliche Fäkalien und haufenweise Zigaretten beschmutzt bzw. verunreinigt worden. Auch habe es drei unangenehme Begegnungen mit einem Drogensüchtigen auf seiner Terrasse und zwei Obdachlosen, die er nur mit größter Anstrengung und Androhung, umgehend die Polizei zu rufen, habe vertreiben können. Die Bewohnerin Frau ... habe am 18.03.2019 in einer Nische unter der Treppe zwei Personen angetroffen, die dort mit ...-Tüten saßen und sich angeblich dort versteckten. Auf die Schilderung von Frau ... (Bl. 287 d.A.) wird verwiesen. Aus dem Kellerraum von dem Bewohner Herr ... sei im Frühjahr 2017 ein Mountainbike entwendet worden und in den Kellerraum der Familie ... sei eingebrochen worden. Ein Schaden von 1.000 € sei entstanden. In der Nacht vom 1. auf den 02.06.2018 sei dem Bewohner Herr ... ein Mountainbike MTB „Specialised“ Rockhopper sowie ein weiteres Herrenfahrrad aus der verschlossenen Tiefgarage gestohlen worden. Beide Räder seien sachgemäß mit Sicherheitsschlössern an einem im Boden montierten Fahrradständer angeschlossen gewesen.

Die Beklagten behaupten weiterhin, die Attikableche an der streitgegenständlichen Liegenschaft seien an 16 Stellen mangelbehaftet, weil deren Anbindung an die Fassade (Wärmedämmverbundsystem) nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen würde. Insgesamt seien an 16 Stellen des Bauvorhabens Baumängel an den Attikablechen festgestellt worden. Es stehe zu befürchten, dass im Laufe der Jahre aufgrund der mangelhaften Anbindung an die Fassade Feuchtigkeit in das Wärmedämmverbundsystem eindringt. Auf die vorgelegten technischen Erläuterungen Bl. 425 ff. d.A. und Bl. 433 ff. d.A.) wird verwiesen.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die zu den Akten gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die zulässige Klage ist unbegründet.

1. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 30.11.2018 zu dem Tagesordnungspunkt 3 (Einbau einer Videoanlage, Videoüberwachung) war rechtmäßig.

a) Es handelt sich bei der Installation einer Videoüberwachung an den Zugängen zum Haus und der Tiefgarage um eine bauliche Maßnahme im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG. Eine bauliche Veränderung im Sinne des §§ 22 Abs. 1 S. 1 WEG ist jede Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums, die vom Aufteilungsplan oder früheren Zustand des Gebäudes nach Fertigstellung abweicht und über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht (Bärmann-Merle Wohnungseigentumsgesetz 14. Aufl. 2018 § 22 Rn. 7). Durch die Installation der Videoüberwachung an den Hauseingängen und im der Tiefgarage wird das Gemeinschaftseigentum umgestaltet. Eine Videoüberwachung stellt auch keine ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung dar.

b) Die Klägerin ist jedoch durch die Maßnahme nicht über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt. § 22 Abs. 1 WEG verweist zur Frage der Zustimmungsbedürftigkeit baulicher Veränderung auf § 14 Nr. 1 WEG, wonach durch die Veränderung keinem anderen Wohnungseigentümer ein Nachteil über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus erwachsen darf. Damit ist schon jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung ein Nachteil im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG. Bei der Frage, ob dem anderen Wohnungseigentümer ein über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwachsen ist, müssen die grundrechtlich geschützten Interessen aller Wohnungseigentümer abgewogen werden. Eine Beeinträchtigung im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG liegt also nur dann vor, wenn die nachteilig bauliche Veränderung nach Abwägung der geschützten Interessen von dem Wohnungseigentümer nicht zu dulden ist (vgl. Bärmann-Merle Wohnungseigentumsgesetz 14. Aufl. 2018 § 22 Rn. 21). Vorliegend muss die Klägerin die Videoinstallation jedoch dulden.

Der Einbau einer Videoanlage zur Überwachung von Teilen des Gemeinschaftseigentums ist nicht generell unzulässig, sondern grundsätzlich zulässig, wenn die Überwachung durch die Gemeinschaft erfolgt und die Voraussetzung des § 6b BDSG eingehalten sind (BGH ZWE 2013, 363). Das Überwachungsinteresse der Gemeinschaft überwiegt das Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers und Dritten, deren Verhalten mit überwacht werden, wenn die Ausgestaltung der Überwachung inhaltlich und formell dem Schutzbedürfnis des Einzelnen ausreichend Rechnung trägt. Der einzelne Wohnungseigentümer, der mit der Überwachung nicht einverstanden ist, muss den Eingriff in seine Privatsphäre dann hinnehmen, wenn seine Interessen angemessen berücksichtigt werden. Die dabei zu beachtenden Gesichtspunkte beschreibt § 6b BDSG auch in einer für die Wohnungseigentümergeinschaft sachgerechten Weise (BGH ZWE 2013, 363).

Das Gemeinschaftsinteresse überwiegt vorliegend das Interesse der Klägerin. Die Beklagten haben zahlreiche Straftaten substantiiert vorgetragen. Es finden sich in der Akte zahlreiche Anzeigen bei der Polizei (und Einstellungsverfügung der Staatsanwaltschaft und Anwaltschaft (Bl. 135 ff. der Akte und Bl. 288 ff. der Akte). Im Übrigen handelt es sich um zahlreiche Vorfälle zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Die Beklagte hat diese Vorgänge letztlich nicht substantiiert bestritten. Die große Anzahl der Straftaten (auch nach vollständiger Fertigstellung der Wohnanlage mit einem entsprechenden Zaun) führt dazu, dass das Überwachungsinteresse der Beklagten gegenüber dem Eingriff in die Privatsphäre der Klägerin überwiegt. Denn der Eingriff in die Privatsphäre der Klägerin wurde in dem Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft so gering wie möglich gehalten. In dem Beschluss wurde die Videoüberwachung auf die Zugänge zum Haus und der Tiefgarage beschränkt. Es sollten ausdrücklich die Treppenhäuser und sonstige Bereiche des Gemeinschaftseigentums sowie der öffentliche Bereich ausgeschlossen werden. Die Auslesung der Aufnahme sollte ausschließlich durch ein zertifiziertes Spezialunternehmen erfolgen und nur im Bedarfsfall ausschließlich der Polizei und sonstigen Strafverfolgungsbehörden zugänglich gemacht werden. Sollte eine Auslesung der Aufnahme nicht erforderlich sein, werden die Aufnahmen innerhalb von 4 Wochen gelöscht. Diese Restriktionen führen dazu, dass sich der Eingriff in die Privatsphäre der Klägerin im Rahmen des Bundesdatenschutzgesetzes bewegt. Das Überwachungsinteresse der Beklagten überwiegt dadurch den Grundrechten der Klägerin.

c) Es liegt auch keine erhebliche optische Veränderung des Gebäudes vor. Es handelt sich vorliegend um einen Neubau in der Frankfurter Innenstadt. Eine Videoüberwachung würde sich in das Bild dieses Neubaus einfügen. Die gängigen

Videoüberwachungssysteme fallen heutzutage kaum auf. Insbesondere bei einem Neubau fügt sich dies in den Gesamteindruck ein.

2. Die Klage ist auch hinsichtlich des Antrags zu 2 unbegründet. Die Erledigung der Hauptsache war nicht festzustellen, weil die Klage zwar ursprünglich zulässig, jedoch nicht begründet war.

Die Klägerin hat den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 30.11.2018 zu Tagesordnungspunkt 6 (Mängelbeseitigung Attikableche) nicht wirksam angefochten. Der Beschluss entsprach ordnungsgemäßer Verwaltung. Nach dem Vortrag der Beklagten im den Schriftsätzen vom 18.07.2019 (Bl. 417 f. Akte) und vom 12.08.2019 (Bl. 481 ff. der Akte) geht das Gericht davon aus, dass die Attikableche an dem verfahrensgegenständlichen Objekt mangelbehaftet sind, weil deren Anbindung an die Fassade (Wärmedämmverbundsystem) nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Die Beklagte hat in diesen Schriftsätzen ausführlich dazu Stellung genommen, warum die Attikableche nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Die Ausführung konnte das Gericht auch ohne weiteren technischen Sachverstand nachvollziehen. Die Klägerin hat diesen Vortrag nicht substantiiert angegriffen, so dass der Vortrag der Beklagten gemäß § 138 Abs. 3 ZPO als zugestanden gilt. Soweit die Klägerin stets auf das TÜV Gutachten verweist (Bl. 599 ff. der Akte) ist auch in dem TÜV Gutachten unter Ziffer 42 vermerkt, dass es sich bei der Wohnung 4.13 um einen exemplarischen Fall handelt. Damit zeigt auch der Gutachter im TÜV Gutachten, dass es nicht nur die Wohnung 4.13 betrifft, sondern weitere Wohnungen. Im Übrigen widerspricht es der Lebenserfahrung, dass die ... GmbH & Co. KG freiwillig bereit ist, 70.000 € in die Rücklagen der WEG zu zahlen, wenn die Attikableche unstreitig mangelfrei wären.

Wenn aber die Attikableche mangelbehaftet sind und zu befürchten ist, dass in der Zukunft Feuchtigkeit in das Gebäude eindringt, so besteht Handlungsbedarf. Es entspricht also ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft daraufhin die Mängelbeseitigung von dem Bauunternehmer verlangt.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 I 1 ZPO.

III.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711, 709 S. 2 ZPO.