



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

kein Blick in die aktuelle Tagespresse ohne Neuigkeiten über die Ausspäh-Affäre. Es werden Untersuchungsausschüsse verlangt, alle warten auf schnelle Antworten bei der Aufklärung. Dabei steht bereits jetzt fest, eine so komplexe Materie wie die millionenfache Datenüberwachung durch den US-Geheimdienst NSA wird sicherlich nicht durch kurze Staatsbesuche oder übereilte Stellungnahmen gelöst.

Die Abwägung zwischen dem Wunsch nach einem Maximum an Sicherheit für alle und einem Minimum an Einschränkungen für den Einzelnen betrifft immer mehr Bereiche; nicht nur die Weltpolitik, sondern auch den Alltag des Bürgers, sei es durch Nacktscanner am Flughafen oder Videoüberwachung auf öffentlichen Plätzen.

Wie bei allen in der Gesellschaft kontrovers diskutierten Themen treffen auch im kleinen Rahmen einer Wohnungseigentümergeinschaft beide Ansichten aufeinander: Der Wohnungseigentümer, der gerne bereit ist, für die (gefühlte) Sicherheit auf einen großen Teil seiner Privatsphäre zu verzichten, und derjenige, der seine individuellen Recht vor das Sicherheitsbedürfnis der Gemeinschaft stellt. Der Streit ist vorprogrammiert, der BGH musste in seiner Entscheidung vom 24.05.2013 – V ZR 220/12 Stellung beziehen (S. 332).

Und dabei blieb es nicht, vielmehr hat der Senat auch über den konkreten Antrag hinaus gehandelt und gemäß § 21 Abs. 8 WEG die sofortige Stilllegung der streitigen Videoüberwachungskamera angeordnet.

In der Sache beantragte ein Wohnungseigentümer die Beseitigung einer Videoüberwachungskamera, die im Eingangsbereich der Wohnungseigentümergeinschaft als temporäre Lösung zur Verhinderung von Schadensfällen und kriminellen Handlungen installiert worden war. Die Gemeinschaft hielt jedoch an der Kamera fest, da ein Vorteil der Anlage auch sei, dass man „einen Überblick wegen Prostitution und bordellartigen Betriebs im Hause habe“.

Der BGH führt hier aus, dass der Einbau einer Videoanlage zur Überwachung von Teilen des Gemeinschaftseigentums nicht generell unzulässig, sondern vielmehr grundsätzlich zulässig ist, wenn die Überwachung durch die Gemeinschaft erfolgt und die Voraussetzungen des § 6b BDSG eingehalten sind. Ob diese Vorgaben erfüllt sind, unterliegt dabei einer umfassenden, dem Tatrichter vorbehaltenen Würdigung der Umstände des Einzelfalls.

Im konkreten Fall fehlte es an Regeln für den Betrieb der Überwachung, die durch einen Beschluss der Gemeinschaft verbindlich festgelegt werden müssen, damit der Umfang der Überwachung und ihre Bedingungen für jeden transparent und jederzeit verifizierbar sind. Zunächst sollte die Kamera der Verhinderung von Schadensfällen und kriminellen Handlungen dienen, dann der Überwachung von möglicher Prostitution und bordellartigem Betrieb im Hause. Damit waren die Voraussetzungen des § 6b BDSG gerade nicht erfüllt, so dass nach Auffassung des Senats kein Ermessen bei der Stilllegung der Anlage bestand und somit weder die fehlende Vorbefassung der Gemeinschaft noch der ehemals gefasste und damit bestandskräftige Beschluss zur Anbringung der Anlage einer sofortigen Stilllegung entgegenstanden.

Die sofortige Anordnung der Stilllegung ist eine klare, schnelle und deutliche Antwort des Senats.

Abzuwarten bleibt, ob dies den Zuständigen auch auf den anderen Ebenen bei dieser schwierigen Interessenabwägung gelingt.

Ihre

Wiebke Först

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Mitglied des Redaktionsbeirats