

3 C 216/11

Ausfertigung



Verkündet am 22.02.2012

Kinold  
Justizbeschäftigter  
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

**Amtsgericht Medebach**

**IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

In dem Rechtsstreit

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:                      Rechtsanwälte Sieling, Gurlittstr. 24, 20099  
Hamburg,

g e g e n

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:                      Rechtsanwälte Peters & Pallaske, Bremer  
Straße 42 b, 21244 Buchholz,

hat das Amtsgericht Medebach  
auf die mündliche Verhandlung vom 07.02.2012  
durch die Richterin Vogt  
für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Der Streitwert wird auf 4.000,00 € festgesetzt.

### Tatbestand

Die Klägerin begehrt die Unterlassung der Weitergabe von vertraulichen E-Mails und Fotos, die ihr Wohnungs- und Grundstückseigentum zeigen.

Die Klägerin ist Eigentümerin einer Wohnung der Wohnungseigentümergeinschaft / (im Folgenden: WEG), die Beklagte ist Geschäftsführerin der Hausverwaltung GmbH, die zur Verwalterin der WEG bestimmt ist (in Folgenden: GmbH).

Die Klägerin sandte von ihrer E-Mailadresse , aus mehrere E-Mails an die Beklagte. Empfängeradresse war die Emailadresse der GmbH, nämlich „ ,altung.de“.

Inhaltlich betrafen die Emails das Verhalten der übrigen Hausbewohner und die Aufforderungen bzw. Rügen zur Veranlassung der Einhaltung der Hausordnung im Rahmen der Pflichten der Beklagten als Geschäftsführerin der Verwalterin. Das Verhältnis innerhalb der WEG ist zwischen der Klägerin und einem anderen Wohnungseigentümerehepaar streitbehaftet. Wegen des genauen Inhalts und Wortlauts der E-Mails wird auf die Anlagen K1 und K2 zur Klageschrift, Bl. 12-23 d. A., Bezug genommen.

Die E-Mails der Klägerin der Anlage K1 trugen alle den folgenden Abspann unter dem Namen und den Kontaktdaten der Klägerin:

„Haftungsausschluss/Disclaimer: Diese Nachricht (inklusive aller Anlagen) ist vertraulich. Sie darf ausschließlich durch den vorgesehenen Empfänger und Adressaten gelesen, kopiert oder genutzt werden. Sollten Sie diese Nachricht versehentlich erhalten haben, bitten wir, den Absender (durch Antwort-E-Mail) hiervon unverzüglich zu informieren und die Nachricht zu löschen. Jede unerlaubte Nutzung oder Weitergabe des Inhalts dieser Nachricht, sei es vollständig oder teilweise, ist unzulässig. Bitte beachten Sie, dass E-Mail-Nachrichten an den Absender nicht für fristgebundene Mitteilungen geeignet sind. Fristgebundene Mitteilungen sind daher ausschließlich per Post oder Telefax zu übersenden.“

Die fraglichen E-Mails der Klägerin wurden den übrigen Wohnungseigentümern bekannt und wurden in anderen am Amtsgericht Medebach anhängigen Verfahren verwendet.

Weiterhin werden in anderen anhängigen Verfahren auch Fotos vorgelegt, die das Sondereigentum der Klägerin, insbesondere den Terrassenbereich und die Fenster zur Wohnung der Klägerin zeigen. Auf die mit der Klageschrift als Anlage K 3 eingereichten Fotos, Bl. 24 bis 46 d. A., wird Bezug genommen.

Mit Schreiben ihrer jetzigen Prozessbevollmächtigten vom 14.12.2010 ließ die Klägerin die Beklagte zur Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung auffordern. Die Beklagte ließ die Forderungen mit Schreiben vom 20.12.2010 zurückweisen.

Die Klägerin behauptet, die Beklagte habe die E-Mails an die übrigen Wohnungseigentümer weitergeleitet. Die E-Mails seien jedoch keinesfalls zur Kenntnis der übrigen zerstrittenen WEG-Parteien gedacht gewesen, was sich schon aus der Natur der Sache, aber auch aus dem Abspann der Mails ergebe. Gerade aus dem brisanten und sensiblen Inhalt der Mails folge deutlich, dass die Klägerin nicht an einen „nicht abgrenzbaren Personenkreis“ adressieren wolle. Zudem könne die Frage der vertraulichen Behandlung nicht durch die Anzahl der Personen, an die die E-Mails weitergegeben wurden, beantwortet werden, es zähle vielmehr die Qualität der Weiterleitung, also an welchen Personenkreis die Weiterleitung oder Bekanntgabe erfolgte.

Einzigste Ansprechpartnerin der Klägerin sei die Beklagte gewesen. Dass andere Personen, die angeblich für die GmbH arbeiteten, mit der Hausverwaltung der WEG betraut gewesen seien, werde mit Nichtwissen bestritten. Auch seien die zahlreichen E-Mails, die die Klägerin an die fragliche E-Mail-Adresse gesandt habe, stets von der Beklagten beantwortet worden. Eine andere, private E-Mail-Adresse der Beklagten sei der Klägerin auch nicht bekannt gewesen.

Sie ist der Ansicht, ihre Grundrechte, insbesondere das allgemeine Persönlichkeitsrecht, gälten auch im Verhältnis zur Hausverwaltung. Ein Eingriff könne nicht mit einem allgemeinen Einsichtsrecht der übrigen Wohnungseigentümer in die Verwaltungsunterlagen gerechtfertigt werden, zumal die Verwalterin besonders zur Neutralität verpflichtet sei.

Weiterhin behauptet die Klägerin, die Beklagte habe Fotos, die auf dem Grundstück der Klägerin aufgenommen worden seien und das Innere ihrer Wohnung zeigten, an die übrigen Wohnungseigentümer weitergeleitet und in den übrigen Verfahren benutzt. Die Fotos seien teilweise auch von der Beklagten selbst gefertigt worden. Sämtliche Fotos, die der Klageschrift als Anlage K3 beigelegt waren, seien entweder

auf dem Eigentum oder dem Sondernutzungsrecht der Klägerin gefertigt worden oder zeigten Eigentum und Sondernutzungsrecht. Die Wohn- und Terrassenflächen der Klägerin seien von der Straße, den Nachbargrundstücken und den übrigen Hauseigentümern ohne Betreten des Sondereigentums nicht einsichtig und nicht so fotografierbar.

Die Beklagte habe sämtliche der hier fraglichen Fotos an das Gericht in Medebach weitergeleitet und diese als Gegenstand eines Abmahnverfahrens gegen die Klägerin in einem Eigentümerbeschluss eingebracht.

Die Klägerin beantragt,

1. die Beklagte zur verurteilen, es zu unterlassen, vertrauliche Unterlagen der Klägerin, insbesondere vertrauliche E-Mails und Fotos von nicht einsehbaren Wohnungs- und Grundstückseigentum der Klägerin, ohne Zustimmung der Klägerin an Dritte weiterzugeben;
2. der Beklagten anzudrohen, dass für jeden Fall der Zuwiderhandlung gegen die in Ziffer 1 ausgesprochenen Verpflichtungen ein Ordnungsgeld bis zu 250.000,00 € und für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, eine Ordnungshaft bis zu 6 Monate festgesetzt werden kann;
3. die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin außergerichtliche Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 461,13 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 28.01.2010 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, es habe sich gerade nicht um private Korrespondenz der Parteien gehandelt, sondern die E-Mails seien von der Klägerin gerichtet gewesen an sie als Geschäftsführerin der Verwalterin der WEG. Sie seien an die allgemeine E-Mail-Adresse der GmbH gesandt worden und nicht an die private Adresse der Beklagten, die der Klägerin auch bekannt gewesen sei. Auf das E-Mail-Konto hätten auch andere Mitarbeiter der GmbH Zugriff, so z. B. die kaufmännische Angestellte und der Auszubildende

Die Beklagte ist zudem der Ansicht, sie sei nicht passivlegitimiert, da sie in Anspruch genommen werde auf Grundlage ihrer Tätigkeit für die GmbH, so dass diese die richtige Beklagte sei. Dies zeige sich auch darin, dass die E-Mails an die Adresse der GmbH und nicht an ihre private E-Mail-Adresse gerichtet gewesen seien.

Die Fotos Nr. 3-7, 18 und 20-22 seien von der Beklagten in ihrer Eigenschaft als Verwalterin gefertigt worden. Bei den Fotos Nr. 14-16 sei sich die Beklagte nicht mehr sicher, es könne aber sein, dass diese von ihr gefertigt wurden. Für keines dieser Fotos habe sie jedoch die der Klägerin zustehenden Flächen betreten, sie seien vielmehr vom Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums aus geschossen worden. Die Fotos Nr. 20-22 zeigten zudem nur Gemeinschaftseigentum, das Bild Nr. 18 sei anlässlich eines offiziellen Termins zur Vermessung entstanden. Die Fotos Nr. 14-16 seien nur entstanden, da Ordnungsrügen der übrigen Wohnungseigentümer gegen die Klägerin erhoben worden seien und die Beklagte den Zustand festgehalten habe. Alle Fotos seien zudem nicht „veröffentlicht“ worden. Die Einbringung solcher Fotos in ein gerichtliches Verfahren stelle keine Veröffentlichung dar. Die übrigen Fotos seien von den übrigen Wohnungseigentümern angefertigt worden. Alle Fotos aber dienten nicht dem Eindringen in die Privatsphäre der Klägerin, sondern jeweils einem Beweisführungsinteresse und zu dokumentieren, dass sich die Klägerin an zuvor gefasste Beschlüsse der WEG nicht gehalten habe (Rückbau, Terrasse nicht als Abstellfläche benutzen u. Ä.). Die Fotos beträfen zudem nicht einen absolut privaten Bereich, sondern einen ohnehin von der Klägerin eher zu Abstellzwecken benutzte Terrasse.

Die Beklagte habe die Fotos auch nicht an das AG Medebach weitergereicht. Die Weiterleitung sei für die übrigen Wohnungseigentümer erfolgt im Rahmen eines WEG-Anfechtungsverfahrens. Die Beklagte sei selbst an diesem Verfahren nicht beteiligt, die GmbH als Verwalterin sei dem Verfahren nicht beigetreten.

Zum Sondereigentum der Klägerin gehöre zudem außer der Wohnung selbst und dem Stellplatz nur die Terrasse, und zwar gemäß der Teilungserklärung nur soweit eine durchgehende Betonplatte an der Terrasse vorhanden sei. Ein Sondereigentum oder ein Sondernutzungsrecht an den dahinter oder daneben liegenden Gartenflächen sei keinem Wohnungseigentümer eingeräumt worden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze und die zu den Akten gereichten Unterlagen Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

### I.

Die Klage ist zulässig, insbesondere ist die ausschließliche Zuständigkeit des AG Medebach als dasjenige Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück der WEG liegt, gemäß § 43 1 Nr. 3 WEG gegeben. Es handelt sich vorliegend um Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Dabei ist die Zuständigkeit auch dann gegeben, wenn der Streit nur zwischen einem Wohnungseigentümer und der Verwaltung besteht. Inhaltlich geht es bei dem von der Klägerin begehrten Unterlassungsanspruch um Mitteilungen, die die Klägerin der Beklagten gemacht hat und die die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums betreffen. Fraglich ist hierbei, ob die Beklagte befugt war, die E-Mails oder auch die fraglichen Fotos weiterzuleiten. Dies stellt Fragen in Bezug auf die Verwaltertätigkeit dar und damit fällt der Rechtsstreit unter § 43 Nr. 3 WEG.

### II.

Die Klage ist jedoch nicht begründet.

Die Klägerin hat keinen Anspruch gegen die Beklagte auf Unterlassung der Weiterleitung ihrer E-Mails an die Beklagte und auf Weiterleitung von Fotos ihres Sondereigentums bzw. ihres Sondernutzungsrechtes gemäß § 823 Abs. 1 BGB wegen Verletzung ihres Persönlichkeitsrechts.

Die Beklagte ist nach Auffassung des Gerichts passivlegitimiert, also die richtige Beklagte. Zwar betreffen die E-Mails die Verwaltung der WEG und zwar wurden sie zur Überzeugung des Gerichts an die Beklagte als Geschäftsführerin der GmbH und nicht an sie als Privatperson gerichtet. Dennoch hat vorliegend die Beklagte als Person gehandelt, indem sie die fraglichen E-Mails und Fotos den Verwaltungsunterlagen zuordnete und an die übrigen Wohnungseigentümer weitergab. Sie kann daher auch grundsätzlich persönlich auf Unterlassung in Anspruch genommen werden.

Eine Verletzung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts der Klägerin durch die Beklagte, das zwar ein gemäß § 823 Abs. 1 BGB geschütztes Rechtsgut ist, ist jedoch nicht gegeben.

1.

Zunächst stellt die Überlassung der streitgegenständlichen E-Mails an die übrigen Wohnungseigentümer und an das Amtsgericht Medebach keine solche Verletzung dar, da die E-Mails gerade nicht vertraulich und privater Natur waren, sondern sie vielmehr die Verwaltung der WEG betrafen.

Die Beklagte ist durch die Klägerin ausweislich ihrer E-Mails gemäß den Anlagen K1 und K2 dazu aufgefordert worden, Maßnahmen im Rahmen der WEG-Verwaltung durchzuführen. Inhaltlich verlangt die Klägerin daher von der Beklagten in ihrer Funktion als Geschäftsführerin der Verwalterin die Ausübung der Aufgaben und Befugnisse aus § 27 Abs. 1 Nr. 1 und 2 WEG. Die Klägerin muss daher damit rechnen, dass die Verwaltung die übrigen Eigentümer mit den entsprechenden Vorhaltungen konfrontiert und diese Eigentümer auch Kenntnis von den Nachrichten der Klägerin erhalten. Gerade weil die Verwaltung einer WEG zur Neutralität gegenüber allen Wohnungseigentümern verpflichtet ist, sind Vorhaltungen und Aufforderungen zum Tätigwerden gegenüber der Verwaltung auch den übrigen Eigentümern zur Kenntnis zu bringen.

Inhaltlich waren die E-Mails gerade nicht vertraulich. Dass sich die Klägerin in den E-Mails teils äußerst negativ, ja teils abfällig über andere Wohnungseigentümer äußert, führt nicht zur Vertraulichkeit der Nachrichten. Die Klägerin ist vielmehr selbst für den Inhalt und die Wortwahl ihrer Mitteilungen verantwortlich.

Auch richtete die Klägerin die E-Mails nicht an die Beklagte als Privatperson oder als Vertraute, sondern an sie als Verantwortliche für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums der WEG. Dies zeigt sich auch darin, dass die Mails an eine Adresse gesandt wurden, die als allgemeine Adresse der Sinfonie Hausverwaltung GmbH erkennbar ist („info@...“). Dass die Beklagte allein Zugriff auf dieses E-Mail-Konto hatte, damit konnte die Klägerin vernünftigerweise nicht rechnen, da die Bearbeitung von E-Mails, die an ein Unternehmen gesandt werden, die mehr als eine Hausverwaltung betreibt, nicht allein von der Geschäftsführerin ausgeführt werden kann. Auch ist in keiner Weise ersichtlich, dass die E-Mail-Adresse nur genutzt wurde zur Verwaltung der WEG,

Auch der Vertraulichkeitshinweis in dem Abspann zu den fraglichen E-Mails ist nicht geeignet, die Beklagte zu verpflichten, diese niemand anderem zugänglich zu machen. Es kann nicht angehen, dass sich die Klägerin sich unter einem Vertrauenshinweis negativ über andere Eigentümer äußert, und dann davor geschützt ist, dass dies anderen davon nichts erfahren. Zudem heißt es in dem Abspann lediglich, dass sie ausschließlich durch den vorgesehenen Empfänger und Adressaten gelesen, kopiert oder genutzt werden darf. Der Abspann soll erkennbar

nur davor schützen, dass E-Mails, die versehentlich an eine falsche E-Mail-Adresse gesandt werden, von dem nicht beabsichtigten Empfänger genutzt werden. Da die Beklagte aber unstreitig die richtige Empfängerin dieser E-Mails der Beklagten war, durfte sie die Mails auch nutzen.

Die E-Mails sind zudem nur den übrigen Wohnungseigentümern zugänglich gemacht und nicht allgemein veröffentlicht worden. Als Wohnungseigentümergeverwalterin hat die GmbH auch allen übrigen Wohnungseigentümern auf Verlangen Einsicht in sämtliche Unterlagen zu geben, nicht nur in die Abrechnungsunterlagen.

Soweit die E-Mails sodann bei Prozessen dem Gericht gegenüber verwandt werden, dient das der Ausübung berechtigter Interessen der Wohnungseigentümer, für die die Beklagte als Geschäftsführerin der verwaltenden GmbH handelt.

2.

Auch durch die Anfertigung und Weitergabe der mit der Klageschrift überreichten Fotos ist das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Klägerin nicht verletzt.

Zum einen hat die Klägerin nicht zur Überzeugung des Gerichts dargelegt, dass die Beklagte sämtliche mit der Klageschrift vorgelegten Fotos selbst angefertigt hat. Zum anderen ist es nicht ersichtlich, dass die Beklagte Fotos gefertigt hat, indem sie sich auf das Grundstück der Klägerin begeben hat.

Die Beklagte legt insoweit die Teilungserklärung sowie Grundrisspläne des Hauses, in dem sich das Sondereigentum der Klägerin befindet sowie einen Nachtrag zur Grenzniederschrift vom 04.06.2010 vor. Daraus ist insgesamt ersichtlich, dass nur die Terrasse selbst zum Sondereigentum gehört und es weiterhin um die Terrasse herum ein weiteres Gelände gibt, das zum Gemeinschaftseigentum gehören dürfte. Fotos können somit von dort aus gefertigt worden sein.

Weiterhin ist gerichtsbekannt, dass zwischen den Parteien zahlreiche Rechtsstreitigkeiten geführt werden, die auch die Rechte und Pflichten aus dem Sondereigentum sowie Beschlüsse der WEG betreffen. Da die Fotos zur Überzeugung des Gerichts nicht die absolute Privatsphäre der Klägerin betreffen, sondern wie die Beklagte ausführlich darlegt verschiedene Sachverhalte darstellen, die Gegenstände von WEG-Beschlüssen oder Ordnungsrügen durch die übrigen Wohnungseigentümer betreffen, stellen sowohl die Anfertigung als auch die Benutzung der Fotos in gerichtlichen Verfahren die Wahrnehmung berechtigter Interessen dar. Die Fotos zeigen vor allem die Terrasse der Klägerin, auf der

offensichtlich verschiedene Gegenstände gelagert werden. Zwar sind auch die Fensterfronten zu sehen, Einzelheiten im Inneren der Wohnung sind aber nicht zu erkennen.

Die Fotos sind zudem unstreitig gerade nicht einem unbegrenzten Personenkreis öffentlich gemacht worden.

III.

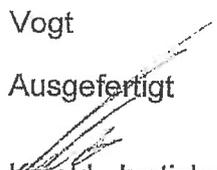
Da kein Hauptanspruch besteht, besteht auch kein Anspruch der Klägerin auf Erstattung der zur Geltendmachung des Anspruchs entstandenen vorgerichtlichen Anwaltskosten.

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO.

Vogt

Ausgefertigt

 Kinold, Justizbeschäftigter

als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

