

TE OGH 2014/6/26 8Ob47/14s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.06.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Prof. Dr. Spenling als Vorsitzenden sowie den Hofrat Hon.-Prof. Dr. Kuras, die Hofrätin Dr. Tarmann-Prentner und die Hofräte Mag. Ziegelbauer und Dr. Brenn als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei S*****, vertreten durch die Rudeck - Schlager Rechtsanwalts KG in Wien, gegen die beklagte Partei S*****, N*****, vertreten durch Dr. Otmar Slunsky, Rechtsanwalt in Wien, wegen Unterlassung, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 15. Jänner 2014, GZ 39 R 242/13x-43, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Hernals vom 28. März 2013, GZ 5 C 349/10t-35, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagte Partei hat die Kosten der Revisionsbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Wohnhauses in Wien. Als solche hat sie der Beklagten im Jahr 1993 eine Wohnung samt Garten und zudem einen Kfz-Abstellplatz in einer Sammelgarage vermietet. Die Beklagte montierte sowohl an der Außenwand des Hauses im Bereich des mitgemieteten Gartens als auch an der Innenwand der Garage bei dem von ihr gemieteten Kfz-Abstellplatz insgesamt zwei Videokameraattrappen, die nicht als Attrappen erkennbar sind. Der der Wohnung zugeordnete Gartenbereich ist vom Hofbereich und vom Gehweg durch einen etwa 1,10 Meter hohen Maschendrahtzaun getrennt. Zum Nachbargarten hin ist ein Scherengitter montiert, das als Rankhilfe für Pflanzen und als Sichtschutz dient. Die Kameraattrappe an der Hauswand des Mietobjekts ist derart montiert, dass der Blickwinkel der Kameraattrappe in Richtung des Gartens der Beklagten mit Neigung zur Rasenfläche ausgerichtet ist. Bei Begehen des Gehwegs entsteht nicht der Eindruck, von der Videokameraattrappe überwacht zu werden. Die Garage ist durch einen versperrbaren Zugang vom Stiegenhaus aus erreichbar. Im Bereich des Garagenabstellplatzes der Beklagten ist es sehr dunkel, weshalb die an der Garagenwand montierte Kameraattrappe nur schwer erkennbar ist. Am Abstellplatz der Beklagten müssen nur zwei Garagenbenutzer vorbeigehen, die in den vermeintlichen Erfassungsbereich der Kameraattrappe gelangen. Aufgrund der Situierung ist erkennbar, dass eine aufzeichnende Kamera lediglich Bilder liefern würde, die maximal die Unterschenkel vorbeigehender Personen zeigen würde.

Die Klägerin begehrte letztlich, die Beklagte schuldig zu erkennen, es ab sofort zu unterlassen, mittels

Videokameraattrappen den Eindruck zu erwecken, dass sie andere Bereiche der Liegenschaft als die von ihr gemietete Wohnung samt mitgemietetem Garten und die von ihr gemietete Abstellfläche in der Garage systematisch überwacht. Die Beklagte habe an der Außenwand des Hauses im Bereich des zu ihrer Wohnung gehörenden Gartens ohne Zustimmung der Klägerin eine Videokamera bzw eine Kameraattrappe angebracht. Vermietet sei nur der Innenraum des Mietgegenstands. Die Anbringung der Videokamera bzw Kameraattrappe an nicht vermieteten Teilen des Hauses sei rechtswidrig. In der Garage habe die Beklagte nur die Abstellfläche gemietet. Dieses Mietverhältnis falle nicht unter das Mietrechtsgesetz. Die Klägerin habe als Vermieterin auch die Interessen der anderen Mieter zu wahren und Vorsorge dafür zu treffen, dass nicht der Eindruck einer unzulässigen Videoüberwachung entstehe.

Die Beklagte entgegnete, dass die fragliche Hauswand sowie die Garagenwand vom jeweiligen Mietvertrag erfasst seien. Die Klägerin habe kein rechtliches Interesse an der begehrten Unterlassung der Videokameraattrappen. Das Klagebegehren sei daher als rechtsmissbräuchlich zu qualifizieren. Die Anbringung der Kameraattrappen sei gerechtfertigt, um allfällige Diebe abzuschrecken.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren (nunmehr auch im dritten Rechtsgang) ab. Gemäß § 8 MRG sei der Hauptmieter berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Dabei bestimme sich das Gebrauchsrecht nach dem Inhalt und Zweck des Vertrags und ergänzend nach dem Ortsgebrauch und der Verkehrssitte. Dies gelte auch für die Mitbenützung der außerhalb des Bestandobjekts gelegenen allgemein zugänglichen Teile der Liegenschaft durch den Mieter. Ungeachtet der Bestimmungen des Mietvertrags stehe der Beklagten daher ein Benützungsrecht an der Außenfläche des Bestandgegenstands zu. Eine bauliche Veränderung liege nicht vor. Hinsichtlich der Garagenwand stehe der Beklagten nach § 1098 ABGB ein Mitbenützungsrecht zu. Da Personen, die am Gartenbereich der Beklagten bzw an deren Abstellplatz in der Garage vorbeigingen, von den Kameraattrappen aufgrund ihrer Ausrichtung nicht beeinträchtigt würden, seien fremde Persönlichkeitsrechte nicht betroffen. Das Erstgericht wies das Klagebegehren (nunmehr auch im dritten Rechtsgang) ab. Gemäß Paragraph 8, MRG sei der Hauptmieter berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Dabei bestimme sich das Gebrauchsrecht nach dem Inhalt und Zweck des Vertrags und ergänzend nach dem Ortsgebrauch und der Verkehrssitte. Dies gelte auch für die Mitbenützung der außerhalb des Bestandobjekts gelegenen allgemein zugänglichen Teile der Liegenschaft durch den Mieter. Ungeachtet der Bestimmungen des Mietvertrags stehe der Beklagten daher ein Benützungsrecht an der Außenfläche des Bestandgegenstands zu. Eine bauliche Veränderung liege nicht vor. Hinsichtlich der Garagenwand stehe der Beklagten nach Paragraph 1098, ABGB ein Mitbenützungsrecht zu. Da Personen, die am Gartenbereich der Beklagten bzw an deren Abstellplatz in der Garage vorbeigingen, von den Kameraattrappen aufgrund ihrer Ausrichtung nicht beeinträchtigt würden, seien fremde Persönlichkeitsrechte nicht betroffen.

Das Berufungsgericht bestätigte - nach Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung an Ort und Stelle - diese Entscheidung. Aufgrund der Situierung und Ausrichtung der beiden Kameraattrappen könnten sich weder Hausbewohner noch deren Gäste einem Überwachungsdruck ausgesetzt sehen. Das besonders geformte Kameragehäuse vermittele den Eindruck, dass gezielt der Gartenbereich erfasst werde. Im Garagenbereich sei die Kameraattrappe zunächst nicht einmal zu erkennen. Zudem sei diese so ausgerichtet, dass ein unbeteiligter Betrachter nicht annehmen müsse, in voller Körpergröße abgelichtet zu werden. Insgesamt werde durch die angebrachten Videokameraattrappen kein Überwachungsdruck auf andere Personen ausgeübt, der als Eingriff in die Privatsphäre zu qualifizieren sei. Die ordentliche Revision sei zulässig, weil die Entscheidung von der Lösung einer über den Einzelfall hinausgehenden Rechtsfrage abhängt.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Revision der Klägerin, die auf eine Stattgebung des Unterlassungsbegehrens abzielt.

Mit ihrer Revisionsbeantwortung beantragt die Beklagte, dem Rechtsmittel der Gegenseite den Erfolg zu versagen.

Rechtliche Beurteilung

Entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden - Ausspruch des Berufungsgerichts ist die Revision mangels Vorliegens einer entscheidungsrelevanten erheblichen Rechtsfrage nicht zulässig.

1.1 Die Frage der Zulässigkeit des streitigen Rechtswegs wurde im bisherigen Verfahren nicht thematisiert. Gelangte man zum Ergebnis, dass für das vorliegende Begehren - zumindest teilweise, nämlich hinsichtlich der Kameraattrappe an der Hauswand im Garten - der Rechtsweg unzulässig wäre, so müsste dieser Umstand auch noch in dritter Instanz

von Amts wegen aufgegriffen werden. Es entspricht nämlich der Rechtsprechung, dass eine bloß implizite Bejahung der Rechtswegzulässigkeit durch meritorische Behandlung eines Begehrens für eine bindende Bejahung der Zulässigkeit des (hier streitigen) Rechtswegs nicht ausreicht (RIS-Justiz RS0039857; 8 ObA 8/12b).

Für die Beurteilung der Zulässigkeit des Rechtswegs ist der Wortlaut des Klagebegehrens und der in der Klage behauptete Sachverhalt maßgebend (RIS-Justiz RS0045584; RS0005896). Das Vorbringen des Beklagten ist für die Entscheidung über die Zulässigkeit des Rechtswegs ohne Bedeutung und kann nur insoweit herangezogen werden, als dadurch das Klagsvorbringen verdeutlicht wird.

1.2 In dem der Entscheidung 6 Ob 229/11m zugrunde liegenden Fall klagte die dortige Vermieterin die Mieterin auf Entfernung einer im Stiegenhaus angebrachten Videokamera, die im Wesentlichen auf die Wohnungstüre der dortigen Beklagten gerichtet war; zudem stellte die Klägerin ein Unterlassungsbegehren. Der Oberste Gerichtshof hielt zunächst fest, dass die Klägerin die geltend gemachten Ansprüche auch auf § 9 MRG (Veränderung des Mietgegenstands) gestützt habe. Daran anknüpfend gelangte er zum Ergebnis, dass gemäß § 37 Abs 1 Z 6 MRG (§ 22 Abs 1 Z 4 iVm Abs 4 WGG) über Anträge, die die Veränderung der zum entgeltlichen Gebrauch überlassenen Wohnung oder des Geschäftsraums betreffen, im Außerstreitverfahren zu entscheiden sei. Dazu wurde bekräftigend darauf hingewiesen, dass sich die betreffende Videoüberwachungsanlage teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Mietgegenstands befinde. Weiters wurde ausgeführt, dass Ansprüche aus der Veränderung des Mietgegenstands nur dann ausnahmsweise nicht im außerstreitigen, sondern im streitigen Rechtsweg durchzusetzen seien, wenn sie sich nicht unmittelbar auf das Gesetz, sondern auf eine konkrete Vereinbarung im Mietvertrag stützten. Nur konkrete bindende Absprachen über die in den §§ 8 und 9 angeführten Rechte und Pflichten könnten die Zulässigkeit des Rechtswegs auslösen, nicht aber die im Gesetz vorgesehenen genormten Inhalte eines jeden Mietvertrags.

1.2 In dem der Entscheidung 6 Ob 229/11m zugrunde liegenden Fall klagte die dortige Vermieterin die Mieterin auf Entfernung einer im Stiegenhaus angebrachten Videokamera, die im Wesentlichen auf die Wohnungstüre der dortigen Beklagten gerichtet war; zudem stellte die Klägerin ein Unterlassungsbegehren. Der Oberste Gerichtshof hielt zunächst fest, dass die Klägerin die geltend gemachten Ansprüche auch auf Paragraph 9, MRG (Veränderung des Mietgegenstands) gestützt habe. Daran anknüpfend gelangte er zum Ergebnis, dass gemäß Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 6, MRG (Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 4, in Verbindung mit Absatz 4, WGG) über Anträge, die die Veränderung der zum entgeltlichen Gebrauch überlassenen Wohnung oder des Geschäftsraums betreffen, im Außerstreitverfahren zu entscheiden sei. Dazu wurde bekräftigend darauf hingewiesen, dass sich die betreffende Videoüberwachungsanlage teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Mietgegenstands befinde. Weiters wurde ausgeführt, dass Ansprüche aus der Veränderung des Mietgegenstands nur dann ausnahmsweise nicht im außerstreitigen, sondern im streitigen Rechtsweg durchzusetzen seien, wenn sie sich nicht unmittelbar auf das Gesetz, sondern auf eine konkrete Vereinbarung im Mietvertrag stützten. Nur konkrete bindende Absprachen über die in den Paragraphen 8 und 9 angeführten Rechte und Pflichten könnten die Zulässigkeit des Rechtswegs auslösen, nicht aber die im Gesetz vorgesehenen genormten Inhalte eines jeden Mietvertrags.

Für die Frage der Zulässigkeit des (hier streitigen) Rechtswegs ist somit entscheidend, ob die Klägerin laut Klagebegehren und dem dazu vorgetragenen rechtserzeugenden Sachverhalt einen Änderungsanspruch im Zusammenhang mit § 9 MRG geltend macht. Solche Ansprüche (Duldungsanspruch des Mieters; Unterlassungs-, Entfernungs- und Wiederherstellungsanspruch des Vermieters) sind nach der Rechtsprechung im Außerstreitverfahren zu verfolgen. Demgegenüber sind eigenständige vertragliche Ansprüche im Rechtsweg durchzusetzen (vgl auch 6 Ob 55/07t). Das Gleiche gilt für ein Begehren, das aus einer titellosen Benützung abgeleitet wird.

Für die Frage der Zulässigkeit des (hier streitigen) Rechtswegs ist somit entscheidend, ob die Klägerin laut Klagebegehren und dem dazu vorgetragenen rechtserzeugenden Sachverhalt einen Änderungsanspruch im Zusammenhang mit Paragraph 9, MRG geltend macht. Solche Ansprüche (Duldungsanspruch des Mieters; Unterlassungs-, Entfernungs- und Wiederherstellungsanspruch des Vermieters) sind nach der Rechtsprechung im Außerstreitverfahren zu verfolgen. Demgegenüber sind eigenständige vertragliche Ansprüche im Rechtsweg durchzusetzen vergleiche auch 6 Ob 55/07t). Das Gleiche gilt für ein Begehren, das aus einer titellosen Benützung abgeleitet wird.

1.3 In der hier vorliegenden Sonderkonstellation macht die Klägerin keinen Anspruch aus § 9 MRG geltend. Nach ihrem Vorbringen hält sie die Anbringung der Kameraattrappe an der Außenwand im Bereich des Gartens deshalb für rechtswidrig, weil nur der Innenraum der Wohnung vermietet sei. Außerdem habe sie auch die Interessen anderer Mieter zu wahren. Zur Kameraattrappe an der Garagenwand hat sie vorgetragen, dass das (auf Basis eines eigenen

Mietvertrags abgeschlossene) Mietverhältnis nicht unter das Mietrechtsgesetz falle. Die Stelle, an der die Kameraattrappe montiert sei, sei ebenfalls nicht mitvermietet.^{1.3} In der hier vorliegenden Sonderkonstellation macht die Klägerin keinen Anspruch aus Paragraph 9, MRG geltend. Nach ihrem Vorbringen hält sie die Anbringung der Kameraattrappe an der Außenwand im Bereich des Gartens deshalb für rechtswidrig, weil nur der Innenraum der Wohnung vermietet sei. Außerdem habe sie auch die Interessen anderer Mieter zu wahren. Zur Kameraattrappe an der Garagenwand hat sie vorgetragen, dass das (auf Basis eines eigenen Mietvertrags abgeschlossene) Mietverhältnis nicht unter das Mietrechtsgesetz falle. Die Stelle, an der die Kameraattrappe montiert sei, sei ebenfalls nicht mitvermietet.

Nach dem für die Beurteilung der Rechtswegszulässigkeit allein maßgeblichen Vorbringen der Klägerin wird somit von der Beklagten ein Bereich in Anspruch genommen, der nicht vom Gebrauchsrecht erfasst sei. Mangels Klarstellung im Vorbringen der Klägerin ist davon auszugehen, dass sie sich auf titellose Benützung stützt. Dieser Behauptung liegt ein Streit über den Umfang des Mietrechts zugrunde. In Bezug auf die Kameraattrappe an der Garagenwand ist davon auszugehen, dass kein einheitliches Mietverhältnis vorliegt und in dieser Hinsicht das Mietrechtsgesetz nicht zur Anwendung gelangt. Aus diesen Überlegungen folgt, dass über das zugrunde liegende Begehren im streitigen Verfahren zu entscheiden ist.

2.1 Die Grundsätze zur inhaltlichen Beurteilung der hier geltend gemachten Unterlassungspflicht der beklagten Mieterin sind in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs geklärt. Danach wird dem Bestandnehmer im Rahmen des Bestandzwecks auch ein Recht zur Mitbenützung der Außenflächen des Bestandobjekts und allgemeiner Flächen des Hauses zugestanden, soweit er berechnigte Interessen daran hat und weder das Haus beschädigt oder verunstaltet noch ein Nachbar gestört oder belästigt bzw sonst in seinen Interessen beeinträchtigt wird. Im Zusammenhang mit Videokameras bzw (nicht als solche erkennbaren) Videokameraattrappen ist entscheidend, dass Hausbewohner durch vermeintliche Überwachungsmaßnahmen nicht gestört oder belästigt werden. In dieser Hinsicht müssen deren Persönlichkeitsrechte beachtet und Beeinträchtigungen der Privatsphäre verhindert werden. Auch der durch eine Videokameraattrappe geschaffene Überwachungsdruck auf einen Hausbewohner ist als Eingriff in die Privatsphäre zu beurteilen. Muss sich ein anderer Hausbewohner immer kontrolliert fühlen, wenn er das Haus betritt oder verlässt oder sich in seinem Garten aufhält, so bewirken Überwachungsmaßnahmen, selbst wenn das Gerät nur eine Attrappe einer Videokamera sein sollte, eine Beeinträchtigung der Privatsphäre. Für Nachbarn bzw andere Mieter darf daher nicht der Eindruck des Überwachtwerdens im Sinn systematischer, identifizierender Überwachungsmaßnahmen entstehen. Den anderen Mietern ist ein berechtigtes Interesse daran zuzubilligen, dass das Betreten oder Verlassen ihrer Wohnung durch sie selbst, ihre Mitbewohner oder Gäste nicht überwacht bzw aufgezeichnet wird. Können diese Personen etwa durch den Standort oder die Ausrichtung einer Videokamera oder einer (nicht als solche erkennbaren) Videokameraattrappe die berechnigte Befürchtung haben, dass sie sich im Überwachungsbereich befinden und von den Aufnahmen bzw Aufzeichnungen erfasst sind, so ist ein Eingriff in die Privatsphäre grundsätzlich zu bejahen. In diesem Fall hat eine Interessenabwägung stattzufinden (8 Ob 125/11g).

2.2 Aus diesen Grundsätzen folgt, dass die Anbringung einer Kameraattrappe, die sich für einen unbefangenen, objektiven Betrachter als Überwachungsmaßnahme darstellt, im Allgemeinen zulässig ist, wenn sich diese Maßnahme nach Maßgabe des Eindrucks für einen solchen Betrachter ausschließlich auf den eigenen Wohn- bzw Garagenbereich des beklagten Mieters bezieht.

Im Anlassfall handelt es sich bei der Hauswand des Bestandobjekts um eine allgemeine Fläche des Hauses. Der Beklagten steht daran jedenfalls ein Mitbenützungsrecht zu. Dem Standpunkt der Klägerin, dass die Außenwand der Wohnung bzw die Garagenwand nicht mitvermietet seien, kommt daher keine Bedeutung zu. Ob für andere Personen, die zum Haus zugehen oder dieses verlassen oder die allgemeinen Teile des Hauses oder andere Mietobjekte benützen, ein Überwachungsdruck entstehen kann, richtet sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls. Durch eine derartige Beurteilung wird in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage begründet, die ein Einschreiten des Obersten Gerichtshofs erfordern würde. Im Anlassfall liegt auch keine erhebliche Rechtsfrage vor.

2.3 Eine Kameraattrappe hat keinen realen Erfassungsbereich. Aus diesem Grund ist nur der für andere Personen (Hausbewohner, Besucher) bestehende Eindruck des Überwachtwerdens maßgebend. Ob eine derartige begründete Befürchtung bestehen muss, richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und der Situierung und Ausrichtung der (vermeintlichen) Überwachungsanlage.

Die von der Klägerin in diesem Zusammenhang geltend gemachten sekundären Feststellungsmängel liegen nicht vor. Das Berufungsgericht hat auf Basis der mündlichen Berufungsverhandlung klare und ausreichende Feststellungen zum bestehenden Überwachungsdruck für einen objektiven Betrachter getroffen.

Nach diesen Feststellungen ist der Blickwinkel der Kameraattrappe an der Hauswand des Bestandobjekts der Beklagten in Richtung ihres Gartens mit Neigung auf die Rasenfläche ausgerichtet. Aufgrund der Situierung und Ausrichtung der Kameraattrappe besteht für einen unbefangenen, objektiven Betrachter bei Benützung des Hofbereichs und des Gehwegs daher nicht der Eindruck, sich im (vermeintlichen) Überwachungsbereich der Kamera zu befinden. Hinsichtlich der Kameraattrappe an der Garagenwand müssen nur zwei Garagenbenützer an der Abstellfläche der Beklagten vorbeigehen. Diese gelangen in den (vermeintlichen) Erfassungsbereich der Kameraattrappe, wobei nach dem - wieder durch die Situierung und Ausrichtung der Kameraattrappe bestimmten - Eindruck nur die Unterschenkel erfasst werden. Auch in dieser Hinsicht ist nicht von einem unzulässigen Überwachungsdruck auszugehen, weil für einen unbefangenen, objektiven Betrachter die Befürchtung einer identifizierenden Überwachung nicht bestehen kann.

3. Insgesamt ist das Berufungsgericht bei Beurteilung des Unterlassungsbegehrens der Klägerin von den zutreffenden, in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs geklärten Rechtsgrundsätzen ausgegangen, die es in einer nicht korrekturbedürftigen Weise auf den Anlassfall angewendet hat. Der Klägerin gelingt es damit nicht, mit ihren Ausführungen eine erhebliche Rechtsfrage aufzuzeigen. Die Revision war daher zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 40, 50 ZPO. Die Beklagte hat auf die Unzulässigkeit der Revision nicht hingewiesen. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraphen 40, 50, ZPO. Die Beklagte hat auf die Unzulässigkeit der Revision nicht hingewiesen.

Schlagworte

Videokameraattrappe des Mieters im Außenbereich, Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E108134

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0080OB00047.14S.0626.000

Im RIS seit

18.08.2014

Zuletzt aktualisiert am

25.02.2016

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at