

Zum Thema: Fotografieren verboten

Verena Maier aus Ottobrunn bei München fragt: „Darf ich Fotos von der Mietwohnung anfertigen, wenn ich die Wohnung über das Internet verkaufen will?“

Der Vermieter hat keinen Anspruch darauf, dass der Mieter das Fotografieren in den vermieteten Innenräumen duldet. Das Amtsgericht Steinfurt sieht in Fotos, die ins Internet gestellt werden, das Allgemeine Persönlichkeitsrecht des Mieters beeinträchtigt. Die Wohnung einer Person sei ihrer Privatsphäre zuzuordnen, die besonders schützenswert sei. Ebenso sei das Recht auf Unverletzlichkeit der Wohnung zu Gunsten des Mieters zu berücksichtigen. Artikel 13 des Grundgesetzes schützt den räumlich gegenständlichen Bereich der Wohnung vor unberechtigten Zutritten Dritter. Der Eingriff in die Privatsphäre des Mieters sei auch nicht unerheblich, weil durch eine beabsichtigte Veröffentlichung im Internet die Fotografien einer unbestimmten Vielzahl von Betrachtern zugänglich gemacht würden. Demgegenüber weise das Verwertungsrecht des Eigentümers einer eher geringere Intensität auf (Urteil vom 10. April 2014, 21 C 987/13). Das Oberlandesgericht Düsseldorf entschied sogar, dass der Wohnungsinhaber zur Selbsthilfe greifen darf. Er darf den Fotografen nach erfolglosem Widerspruch an weiteren Aufnahmen hindern und ihm sogar die Kamera abnehmen, um den Film zu entfernen beziehungsweise die Aufnahmen zu löschen (Beschluss vom 15. Oktober 1993, 2 Ss 175/93-65/93 II).



Andrea Nasemann
*Rechtsanwältin
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Tipp:

Die Besichtigung durch potenzielle Käufer muss der Mieter aber dulden. Andernfalls wäre der Vermieter in seinem Eigentumsrecht, das auch einen möglichen Verkauf der Wohnung umfasst, zu sehr eingeschränkt. Die Belastung für den Mieter ist dagegen als gering anzusehen und muss dahinter zurückstehen. Stellt sich der Mieter quer, drohen ihm Ordnungsgeld und ersatzweise sogar Ordnungshaft.

Fotografieren darf der Vermieter ohne Zustimmung des Mieters allerdings anfertigen, wenn dies zur Beseitigung von Schäden oder zur Beweissicherung erforderlich ist (Landgericht Frankenthal (Pfalz), Urteil vom 30. September 2009, 2 S 218/09).

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München

Sonnenstraße 13 III, 80331 München

Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66

www.haus-und-grund-muenchen.de

info@haus-und-grund-muenchen.de

