

# **Oberlandesgericht Düsseldorf**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 14, 15, 22 WEG; 1004 BGB

- 1. Das Aufstellen eines Geldautomaten ist von der Teilungserklärung gedeckt, wenn im Erd- und das Kellergeschoss eine Bankfiliale betrieben werden darf.**
- 2. Es widerspricht nicht der vor über fünfzig Jahren erteilten Genehmigung, wenn in der Bankfiliale ein Geldautomat aufgestellt wird.**
- 3. Auch wenn die Aufbewahrung und Ausgabe von Bargeld über einen Automaten zum Zeitpunkt der Teilungserklärung noch nicht allgemein üblich, sondern in Deutschland erst etwa drei Jahre zuvor überhaupt eingeführt worden war, handelt es sich dennoch nicht um eine Änderung der ursprünglich vorgesehenen Nutzung der Immobilie.**
- 4. Denn der Bankbetrieb schloss schon damals notwendig die Aufbewahrung und Ausgabe von Geld ein. Mit der heute allgemein üblichen Nutzung von Geldautomaten in Bankfilialen hat sich lediglich die Methode der Geldaufbewahrung und -ausgabe geändert, das Geschehen als solches hingegen nicht.**
- 5. Auch die damit einhergehenden Gefahren geben der Nutzung kein grundlegend anderes Gepräge. Schon 1971 waren Einbrüche, Überfälle und sogar Sprengungen im Tresorbereich nicht ausgeschlossen. Dass sich nun seit einigen Jahren Kriminelle besonders auf die Sprengung von Geldautomaten spezialisiert haben, berührt nicht die Genehmigung der Nutzung.**
- 6. Relevante Beeinträchtigungen ergeben sich schließlich nicht aus der Verbindung des Geldautomaten mit der Kellerdecke. Die dort eingebrachten Gewindestangen beeinträchtigen nicht die Statik des Gebäudes und auch sonst in keiner Weise die Nutzbarkeit der Immobilie für die Mitglieder der Klägerin.**

OLG Düsseldorf, Urteil vom 21.03.2022; Az.: 9 U 25/21

**Tenor:**

Die Berufung der Klägerin gegen das am 18.11.2020 verkündete Urteil des Landgerichts Düsseldorf (13 O 353/19) wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens hat die Klägerin zu tragen.

Dieses und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

### **Tatbestand:**

I.

Die Parteien streiten um die Aufstellung eines Geldautomaten.

Die klagende Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) wurde im Jahr 1971 gegründet. Die Teilungserklärung sieht den Betrieb einer Bankfiliale im Erd- und Kellergeschoss der Immobilie der WEG vor. Eine solche Bankfiliale betreibt die beklagte Bank dort seit 2001. Vermieterin der Räumlichkeiten ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), die aus zwei Mitgliedern der Klägerin besteht.

Seit Beginn des Filialbetriebs befand sich im Vorraum der Bankfiliale ein Geldautomat. Diesen Vorraum hält die Beklagte von Mitternacht bis 6.00 Uhr morgens geschlossen. In dieser Zeit wird der Raum alarmüberwacht. In der übrigen Zeit kann der Raum frei betreten werden.

Anfang 2017 gab der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft Richtlinien zur Sicherung von Geldautomaten heraus. Darin wird betont, dass Geldautomaten aufgrund ihres Inhaltes (Bargeld) einen erheblichen Anreiz für Täter darstellten, einen für sie erfolgreichen Angriff mit verschiedenen Methoden auszuüben oder Manipulationen auszuüben. Wegen des Inhalts dieser Richtlinien wird auf die Anlage K7 Bezug genommen.

Die Beklagte plante, ihren bisherigen Geldautomaten durch ein neueres, schwereres Modell zu ersetzen. In der Vorbereitung besichtigte ein Ingenieurbüro Anfang Februar 2017 die Örtlichkeiten, beurteilte die Statik und sprach anschließend Empfehlungen zum Aufstellen des neuen Automaten aus.

Kurz darauf traten Mitglieder der Klägerin zu einer außerordentlichen Versammlung zusammen. Sie entschieden mit einer Mehrheit von gut 57 %, die Beklagte solle auf Entfernung des bisherigen Automaten in Anspruch genommen werden, weil dieser nicht gemäß dem derzeitigen Stand der Technik gegen eine Sprengung oder gewaltsame Demontage gesichert sei. Auf das als Anlage K5 vorgelegte Protokoll der Versammlung vom 22.02.2017 wird wegen der Einzelheiten Bezug genommen.

Rund drei Monate später wurde der neue Geldautomat installiert. Den Empfehlungen der Ingenieure folgend wurden in die Geschossdecke sechs Gewindestangen eingebracht und mittels Epoxidharzmörtel kraftschlüssig mit dem Beton verbunden. Die Statik des Gebäudes wird dadurch nicht nachteilig beeinflusst. Alternativ hätte der Geldautomat auch auf einer Stahlplatte ohne feste Verbindung zum Gebäude aufgestellt werden können.

Vorgerichtlich forderte die Klägerin von den Vermietern der Beklagten, auf die Entfernung des Geldautomaten hinzuwirken. Als die Vermieter hierauf nicht reagierten, erhob sie im Oktober 2019 Klage gegen die Beklagte.

Die Klägerin meint, das Aufstellen des Geldautomaten gehe mit einer erheblichen Einbruchs- und Explosionsgefahr einher. Sie beruft sich dazu auf eine ganze Reihe von Zeitungsartikeln, in welchen über Sprengungen von Geldautomaten berichtet wird.

Das Landgericht hat die Klage durch Urteil vom 08.11.2020 (13 O 353/19) abgewiesen. Ein Anspruch bestehe unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt. Die bauliche Veränderung durch Einbau des Geldautomaten stelle lediglich eine unerhebliche Beeinträchtigung dar, gegen die sich die Klägerin auch eigentlich gar nicht wende. Soweit sie den Gebrauch der Mieträumlichkeiten für nicht ordnungsgemäß halte, könne das Aufstellen nur einstimmig und nicht durch bloßen Mehrheitsbeschluss untersagt werden.

Gegen dieses Urteil wendet sich die Klägerin mit ihrer Berufung. Das Aufstellen des Geldautomaten sei deshalb eine das unvermeidliche Maß übersteigende Beeinträchtigung, weil er erhebliche Explosions- und Einbruchsfahren erzeuge und damit Gefahren für Leib und Leben von Mitgliedern der Klägerin und unbeteiligter Dritter bestünden.

Die Klägerin beantragt sinngemäß,

unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Düsseldorf vom 18.11.2020 (13 O 353/19) die Beklagte zu verpflichten, den Geldautomaten, welcher in der im Erdgeschoss (Vorraum) der im Hause gelegenen Teileigentumseinheit installiert ist, zu entfernen und entfernt zu halten.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zu verwerfen,

hilfsweise zurückzuweisen.

Sie hält die Berufung bereits für unzulässig, weil der Streitwert mit nicht mehr als 100,00 € anzusetzen sei. Im Übrigen verteidigt sie das erstinstanzliche Urteil. Eine nennenswerte Gefährdung sei nicht gegeben, da es sich um einen Geldautomaten der neuesten Generation mit besonderer Schutzklasse handle, die eine Sprengung deutlich erschwere.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf das angefochtene Urteil, die von den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie die Protokolle der Verhandlungen vor dem Landgericht und dem Senat Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

II.

Die Berufung ist zulässig, aber unbegründet.

1. Der Beschwerdewert übersteigt die für die Zulässigkeit erforderliche, in § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO festgesetzte Summe. Denn der Streitwert ist gemäß § 3 ZPO mit 7.500 € anzusetzen. Die Klägerin hat ihr wirtschaftliches Interesse am Ausgang des Rechtsstreits im Beschwerdeverfahren I-9 W 7/21 nachvollziehbar dargestellt. Dieses Interesse erschöpft sich nicht in den Kosten der Beseitigung von ein paar Gewindestangen. Der Senat legt deshalb bei der Beurteilung des wirtschaftlichen Interesses die Ausführungen der Klägerin zugrunde.

Auch die sonstigen Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Namentlich ist die Berufung form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden.

2. In der Sache hat die Berufung keinen Erfolg. Zu Recht hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Namentlich besteht kein Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB. Denn das Gemeinschaftseigentum ist nicht durch das Aufstellen des streitgegenständlichen Geldautomaten beeinträchtigt.

a) Eine solche Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums ergibt sich nicht unter Beachtung der Beschränkungen, die das WEG zum Zeitpunkt des Einbaus im Jahr 2017 für die Vornahme baulicher Veränderungen vorsah. Die Verbindung des Geldautomaten mit der Kellerdecke der Immobilie ist eine solche bauliche Veränderung. Unzulässig wäre sie nach § 22 Abs. 1 WEG a. F. aber nur, wenn damit eine Beeinträchtigung verbunden wäre, die über das in § 14 Nr. 1 WEG a. F. bestimmte Maß hinausging. Dieses Maß ist nach dem Wortlaut des Gesetzes überschritten, wenn daraus Nachteile erwachsen, die bei einem geordneten Zusammenleben vermieden werden können. Diese Maßstäbe haben sich durch die Neufassung des WEG nicht geändert (vgl. § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG, § 20 Abs. 3 WEG).

aa) Zu dem geordneten Zusammenleben in diesem Sinne gehört zwingend das nach der Teilungserklärung bestimmungsgemäße Zusammenleben (vgl. auch Falkner, in: beckonline Großkommentar zum WEG, Stand: 01.12.2021, § 14 WEG Rn. 53): Dort haben die Eigentümer selbst mit untereinander bindender Wirkung festgelegt, welche Regeln für ihr Zusammenleben gelten und welche Form der Nutzung sie für die Wohnungseinheiten zulassen wollen.

Das Aufstellen des Geldautomaten ist von der Teilungserklärung gedeckt. Denn danach durften das Erd- und das Kellergeschoss an die Beklagte zum Betrieb einer solchen Bankfiliale vermietet werden. Es widerspricht nicht der vor über fünfzig Jahren erteilten Genehmigung, wenn in der Bankfiliale ein Geldautomat aufgestellt wird. Auch wenn die Aufbewahrung und Ausgabe von Bargeld über einen Automaten zum Zeitpunkt der Teilungserklärung noch nicht allgemein üblich, sondern in Deutschland erst etwa drei Jahre zuvor überhaupt eingeführt worden war, handelt es sich dennoch nicht um eine Änderung der ursprünglich vorgesehenen Nutzung der Immobilie. Denn der Bankbetrieb schloss schon damals notwendig die Aufbewahrung und Ausgabe von Geld ein. Mit der heute allgemein üblichen Nutzung von Geldautomaten in Bankfilialen hat sich lediglich die Methode der Geldaufbewahrung und -ausgabe geändert, das Geschehen als solches hingegen nicht. Auch die damit einhergehenden Gefahren geben der Nutzung kein grundlegend anderes Gepräge. Schon 1971 waren Einbrüche, Überfälle und sogar Sprengungen im Tresorbereich nicht ausgeschlossen. Dass sich nun seit einigen Jahren Kriminelle besonders auf die Sprengung von Geldautomaten spezialisiert haben, berührt nicht die Genehmigung der Nutzung.

bb) Bei geordnetem Zusammenleben unvermeidliche Nachteile erwachsen auch nicht aus sonstigen Gründen. Die Kläger müssen das Aufstellen und den Betrieb des Geldautomaten als noch sozial adäquat hinnehmen.

Von dem Geldautomaten selbst gehen bei bestimmungsgemäßigem Gebrauch keine Gefahren aus. Sprengungs- und Explosionsgefahren kommen allenfalls von außen. Dabei ist indes nicht ersichtlich, dass der Geldautomat in der Immobilie der Klägerin konkret gefährdet wäre. Anhaltspunkte dafür, dass gerade der streitgegenständliche Geldautomat besonders im Visier von Kriminellen wäre, gibt es nicht.

Vielmehr beruft sich die Klägerin lediglich auf eine abstrakte Gefahr. Diese Gefahr ist jedoch nicht ausreichend, um das Aufstellen und den Betrieb des Geldautomaten als unzulässig erscheinen zu lassen. Auch in anderen Bereichen müssen abstrakte Gefahren hingenommen werden, in Wohnhäusern etwa die mit der Verwendung von Kerzen oder auch bestimmten elektrischen Geräten einhergehenden Brandgefahren, oder allgemeiner bei Teilnahme am Straßenverkehr, der trotz seiner abstrakten Gefährlichkeit zulässig ist.

Die Klägerin stützt sich maßgeblich auf das Gefühl der Verunsicherung, das die Berichte über Automaten Sprengungen bei einigen ihrer Mitglieder erzeugt hat. Dieses Gefühl als solches ist gut verständlich. Die von der Klägerin vorgelegten Zeitungsartikel schildern ein höchst kriminelles Verhalten besonders rücksichtsloser Täter. Aus den von der Klägerin vorgelegten Artikeln ergibt sich allerdings auch, dass bezogen auf einen einzelnen Geldautomaten die Wahrscheinlichkeit nicht sonderlich hoch ist, dass ausgerechnet dieser gesprengt wird. So soll im Jahr 2018 ein Höchststand an Automaten Sprengungen mit rund 350 vollendeten und versuchten Taten erreicht gewesen sein (vgl. Bericht in der FAZ vom 27.12.2018, vorgelegt als Anlage K13). Zugleich gab es 2018 in ganz Deutschland über 69.000 Geldautomaten. Bezogen auf einen einzelnen Geldautomaten lag das rechnerische Risiko einer Sprengung demnach bei lediglich 0,5 Prozent.

Die von der Klägerin in ihrem nachgelassenen Schriftsatz mitgeteilten Zahlen führen zu keiner grundlegend anderen Betrachtung. Wenn die Zahl der Geldautomaten im Jahr 2021 auf rund 60.000 zurückging und die Zahl der Sprengungen bei 392 lag, dann wäre das Risiko von 0,5 auf lediglich 0,65 gestiegen. Der Senat räumt ein, dass regionale Besonderheiten wie zum Beispiel die von den Klägern angeführte Grenznähe in derartigen Statistiken nicht berücksichtigt sind. Sie bestätigen aber, dass es sich nur um eine abstrakte, nicht aber um eine hinreichend konkrete Gefahr handelt.

Unter Beachtung des Umstandes, dass die Beklagte nach dem Erscheinen der Richtlinien zur Sicherung von Geldautomaten auf der Basis fachkundiger Beratung einen neuen Geldautomaten installieren ließ, verhält sich die Beklagte nicht

gleichgültig gegenüber Sicherheitsbelangen, sondern bewegt sich im Rahmen dessen, was bei geordnetem Zusammenleben von ihr erwartet werden darf. Es ist auch davon auszugehen, dass der Automat die von der Beklagten behaupteten Sicherheitsqualitäten aufweist. Ihrem dezidierten Vortrag ist die Klägerin nicht hinreichend entgegengetreten, denn sie beachtet nicht, dass der Geldautomat, dessen Entfernung sie verlangt, erst drei Monate nach der Eigentümerversammlung installiert wurde. Damit wurde dem in der Versammlung formulierten Wunsch, der dem Stand der Technik nicht genügende Automat möge entfernt werden, der Sache nach entsprochen. Es liegt auf der Hand, dass das im Jahr 2017 angeschaffte, deutlich schwerere Gerät eine höhere Sicherheit gegen Angriffe bietet als das ersetzte Gerät. Nach dem Vorbringen der Klägerin soll es darauf aber auch gar nicht mehr ankommen. Denn während sie den alten Geldautomaten noch entfernt wissen wollte, weil er nicht ausreichend gegen eine Sprengung gesichert sei, meint sie bezogen auf den neuen Automaten, dass die Gefahr einer besonders verheerenden Sprengung ja noch größer sei, wenn es sich um ein Gerät mit einer hohen Sicherheitsklasse handle.

Ob die Beklagte die weiteren Maßnahmen umsetzen muss, welche die Klägerin in ihrem nachgelassenen Schriftsatz auflistet, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, in welchem es nur um die Zulässigkeit des Aufstellens des Geldautomaten geht.

b) Eine über § 1004 Abs. 1 BGB abzuwehrende Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums ergibt sich auch nicht aus den Beschränkungen, die § 15 WEG a. F. für den ordnungsgemäßen Gebrauch vorsah. Die vorstehenden Ausführungen zur Zulässigkeit der baulichen Veränderung gelten entsprechend: Auch für den ordnungsgemäßen Gebrauch ergeben sich die Grenzen der Zulässigkeit aus der Teilungserklärung, die vorliegend nicht verletzt ist.

Eine einstimmige Vereinbarung aller Eigentümer, welche die Vorgaben für den ordnungsgemäßen Gebrauch gemäß § 15 Abs. 1 WEG a. F. ändern könnte, ist nicht getroffen worden. Namentlich wurde eine solche Änderung der Gebrauchsregelung nicht im Februar 2017 schon dadurch beschlossen, dass sich eine Mehrheit von 57 % gegen das Aufstellen eines Geldautomaten wandte. Entgegen der Auffassung dieser Mehrheit waren namentlich die Vermieter der Beklagten stimmberechtigt und nicht gemäß § 25 Abs. 5 WEG a. F. von der Abstimmung ausgeschlossen. Nach dieser Vorschrift entfällt die Stimmberechtigung unter anderem, wenn die Beschlussfassung die Einleitung eines Rechtsstreits der anderen Wohnungseigentümer gegen ihn betrifft. Abgesehen davon, dass Gegenstand der Beschlussfassung nicht die Einleitung eines Rechtsstreits gegen die Vermieter, sondern gegen deren Mieterin war: Diese Regelung bezieht sich schon ihrem Wortlaut nach nicht auf eine Situation, in der sich eine Mehrheit eine andere Gebrauchsregelung vorstellt als die Minderheit. Auch wenn die Mehrheit ihre Vorstellungen gerichtlich durchsetzen möchte, kann sie nicht über dieses Vehikel das Stimmrecht der Minderheit ausschalten. Die Entscheidung, ob ein Rechtsstreit geführt wird, hat nichts mit der Gebrauchsregelung nach § 15 Abs. 1 WEG a. F. zu tun.

c) Relevante Beeinträchtigungen ergeben sich schließlich nicht aus der Verbindung des Geldautomaten mit der Kellerdecke. Die dort eingebrachten Gewindestangen beeinträchtigen nicht die Statik des Gebäudes und auch sonst in keiner Weise die Nutzbarkeit der Immobilie für die Mitglieder der Klägerin. Mit der Entfernung der Gewindestangen wäre das Rechtsschutzziel der Klägerin auch nicht zu erreichen. Wie das Landgericht in einer den Senat gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO bindenden Weise festgestellt hat, könnte der Geldautomat auch ohne die Gewindestangen standsicher aufgestellt werden.

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 11, § 713 ZPO.

Es besteht keine Veranlassung, die Revision zuzulassen. Die dafür in § 543 Abs. 2 ZPO geregelten Voraussetzungen sind nicht erfüllt.

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren und in Abänderung gemäß § 63 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GKG auch für die erste Instanz auf 7.500,00 € festgesetzt.