ZfIR 2015, A 4

AG München: Kein Döner im Laden

Ist im Teilungsvertrag einer Wohnungseigentümergemeinschaft ein Geschäftsraum als ,,Laden" ausgewiesen, darf er nicht als Gaststätte genutzt werden, so das AG München in einer jetzt veröffentlichten Entscheidung (**AG München, Urt. v. 26.6.2014 – 483 C 2983/14 WEG**).

Die Mitglieder der klagenden Wohnungseigentümergemeinschaft sowie die beiden Beklagten bilden zusammen eine Wohnungseigentümergemeinschaft bestehend aus 46 Einheiten. Die Beklagten haben ihr Eigentum im Erdgeschoß an einen Pizzabäcker/Dönerladen vermietet. Die Einheit der Beklagten ist in der Teilungserklärung als „Laden im Erdgeschoss“ (bestehend aus Ladenraum, Büroraum, Vorratsraum, WC und Flur) beschrieben, die übrigen 45 Einheiten sind als „Wohnungen“ beschrieben. Die Geschäftsräume der Beklagten befinden sich im Erdgeschoss zur Straße hin. Auf einer Eigentümerversammlung wurde mehrheitlich beschlossen, gegen die Beklagten wegen zweckbestimmungswidriger Nutzung des Ladens gerichtlich vorzugehen. Die Miteigentümer sind der Meinung, dass die Nutzung des Ladens als Pizzabäcker/Dönerladen mit Ausschank störender ist als die Nutzung als einfacher Laden.

Das AG München gab nun der Eigentümergemeinschaft Recht. Die Beklagten wurden unter Androhung von Ordnungsgeld zur Unterlassung der Nutzung ihres Ladens als Gaststätte verurteilt.

Der Laden der Beklagten würde konkret nicht als solcher genutzt. Unter „Laden“ sei grundsätzlich nur ein Geschäftsraum zu verstehen, bei dem der Charakter einer Verkaufsstätte im Vordergrund stehe, wo sich also Personal aufhält, während der öffnungszeiten Kunden ein- und ausgehen und gelegentlich Waren angeliefert werden. Eine andere Nutzung der Räume der Beklagten sei nur dann zulässig und durch die übrigen Eigentümer hinzunehmen, wenn eine solche Nutzung abstrakt nicht stärker beeinträchtigt als eine Ladennutzung.

U.a. sei unerheblich, ob eine gaststättenrechtliche Konzession notwendig sei oder nicht. Denn die Einhaltung behördlicher Vorschriften besage noch nicht, dass im Verhältnis der Eigentümer untereinander die konkrete Nutzung der Geschäftsräume zulässig sei. Mit der Zweckbestimmung „Laden“ – so das Gericht weiter – ist der Betrieb eines Bistros, einer Pizza-Imbissstube oder eines Restaurants grundsätzlich nicht zu vereinbaren. Das Gericht stellt fest, dass die typischerweise mit einem Schnellimbiss verbundenen Störungen im Ergebnis größer sind als bei einer Ladennutzung. Davon sei schon aufgrund der verlängerten öffnungszeiten in den Abend- und Nachtstunden bei einem Imbiss gegenüber einem Laden und den zusätzlich auftretenden Gerüchen bei der Zubereitung der Speisen auszugehen. Im Ergebnis ist eine Nutzung als Gaststätte nicht von der Zweckbestimmung „Laden“ gedeckt. Das Urteil ist rechtskräftig.

(Quelle: Pressemitteilung des AG München Nr.18/15 vom 10.4.2015)

(c) 2025 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG