



## Pressemitteilung vom 10.4.15

### Kein Döner im Laden

**Ist im Teilungsvertrag einer Wohnungseigentümergeinschaft ein Geschäftsraum als "Laden" ausgewiesen, darf er nicht als Gaststätte genutzt werden.**

Die Mitglieder der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft sowie die beiden beklagten Münchner bilden zusammen die Wohnungseigentümergeinschaft L-Straße in München-Neuhausen, 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. Die Hausverwalterin rügte gegenüber den Beklagten, dass die Einheit der Beklagten an einen Pizzabäcker/Dönerladen vermietet sei. Die Geschäftsräume sind als „L-s Essecke“ mit Außenschanknutzung vermietet. 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.

Der zuständige Richter am Amtsgericht München gab nun der Eigentümergeinschaft Recht. Die Beklagten wurden unter Androhung von Ordnungsgeld zur Unterlassung der Nutzung ihres Ladens als Gaststätte verurteilt.

Der Laden der Beklagten würde – so das Gericht – konkret nicht als solcher genutzt. Denn 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

**Richterin am Amtsgericht als weitere aufsichtführende Richterin Monika Andreß - Pressesprecherin -**

Dienstgebäude  
Pacellistr. 5  
80333 München

Haltestelle  
  
Karlsplatz (Stachus)

Telefon (089) 5597-3281  
Telefax (089)5597-1700

[Monika.Andress@ag-m.bayern.de](mailto:Monika.Andress@ag-m.bayern.de)  
[pressestelle@ag-m.bayern.de](mailto:pressestelle@ag-m.bayern.de)  
[www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m](http://www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m)

stärker beeinträchtigt als eine Ladennutzung. Auf die Frage, wie viele Personen nun tatsächlich über den Tag verteilt die Einheit der Beklagten nutzen, also auf die Frage der Auslastung der Essecke, und ob es konkrete Geruchs- oder Lärmbeeinträchtigungen gibt, komme es nicht an. Ebenso 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. Der Charakter des Hauses sei überwiegend als Wohnhaus zu bewerten. Jede andere Nutzung des Ladens dürfe mit diesem Charakter nicht in Konflikt stehen.

Mit der Zweckbestimmung „Laden“ – so das Gericht weiter - ist der Betrieb eines Bistros, einer Pizza-Imbissstube oder eines Restaurants grundsätzlich nicht zu vereinbaren. Denn es geht nicht nur um den Verkauf von Lebensmitteln im Laden und den Verzehr dort und vor dem Laden. Vor allem die Essensgerüche überschreiten das, was die übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft bei einer Nutzung als Laden hinnehmen müssten. Die konkrete gastronomische Nutzung führt zu einer längeren Verweildauer der Besucher in und vor dem Laden der Beklagten und zu vermehrten Geräusch- und Geruchsbelästigungen auch dadurch, dass vor der Tür Raucher stehen oder sitzen, die vor dem Laden an den aufgestellten Tischen länger verbleiben können. Das Gericht stellt fest, dass die typischer Weise 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. Die mit einer Nutzung als Laden typischerweise verbundenen Beeinträchtigungen müssten nur während der üblichen Ladungsöffnungszeiten hingenommen werden.

Im Ergebnis ist eine Nutzung als Gaststätte nicht von der Zweckbestimmung „Laden“ gedeckt.

Das Urteil ist rechtskräftig.

**Urteil des Amtsgerichts München vom 26.6.14,**

**Aktenzeichen 483 C 2983/14 WEG**

Monika Andreß