

Titel:

Wohnungseigentumsrecht: Kein Anspruch der Wohnungseigentümer auf Unterlassung des Betriebs eines "Spätis" im Teileigentum

Normenketten:

BGB § 1004 Abs. 1 S. 2

GastG § 7 Abs. 2

WEG § 8, § 9a Abs. 2

Leitsatz:

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Unterlassung des Betriebs des als erlaubnisfreie Gaststätte angemeldeten "Spätis" nach den Ladenschlusszeiten, da die Nutzung der Teilungserklärung mitsamt Gemeinschaftsordnung nicht widerspricht. (Rn. 17 – 21) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Gemeinschaftsordnung, Vorläufige Vollstreckbarkeit, Unterlassungsanspruch, Teilungserklärung, Nutzung des Sondereigentums, Ladenschlusszeiten, Öffentlich-rechtliche Bestimmung, Späti, Zweckbestimmung

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 40.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Klägerin, die Wohnungseigentümergeinschaft R1. straße 25 in München, fordert vom Beklagten, es zu unterlassen seinen dort befindlichen Laden „Café Kiosk Am G.platz“ außerhalb der Ladenschlusszeiten geöffnet zu halten.

2

Am 06.08.1981 wurde das Grundstück Flur-Nr. 11734 der Gemarkung Isar-Vorstadt mit der Adresse R1. straße 25 in München infolge einer Teilungserklärung (Anlage K 1) gem. § 8 WEG geteilt. In der Teilungserklärung wurde das im Aufteilungsplan als Nr. 2 bezeichnete Sondereigentum, das hier streitgegenständlich ist, als „Laden“ bezeichnet (daher auch im Folgenden „der Laden“). Die Erklärenden beantragten in Ziff. 3.2 der Teilungserklärung, dass „als Inhalt des Sondereigentums“ neben der Teilung selbst auch die Vereinbarungen, die in der der Teilungserklärung als Anlage 1 „beigefügten Gemeinschaftsordnung enthalten sind und das Verhältnis des Raumeigentümer untereinander in Ergänzung und Abweichung von Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes regeln“, in das Grundbuch eingetragen werden. In dieser Gemeinschaftsordnung (im Folgenden „GO“) heißt es unter Ziff. 2.1

„Die Einheiten 1 und 2 dienen als Laden. Die Einheiten 3 bis 10 dienen Wohnzwecken; sie dürfen jedoch auch als Praxis oder Büroräume verwendet werden, soweit nicht öffentlich-rechtliche Bestimmungen entgegenstehen.“

3

In Ziff. 2.2 heißt es:

„Zu anderen Zwecken darf das Anwesen nur benutzt werden, soweit nicht öffentlich-rechtliche Bestimmungen oder Bestimmungen dieser GO entgegenstehen.“

4

Ziff. 7 lautet

„Nutzung des Sondereigentums

Im Rahmen der Zweckbestimmung nach Ziffer 2 GO kann jeder Eigentümer sein Sondereigentum ungehindert nutzen, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen. Der Bestand, die Sicherheit und das architektonische und ästhetische Bild des Gebäudes dürfen nicht beeinträchtigt werden.“

5

Im Übrigen enthält die GO u.a. Regelungen, in welchem Umfang Sondereigentum baulich verändert werden darf und wie es instand zu halten ist sowie, dass die Eigentümer eine Hausordnung zu beschließen haben, die ergänzend zur Gemeinschaftsordnung gelte.

6

Eigentümer des Ladens ist Herr R2. W.. Dieser hat den Laden an den Beklagten zur gewerblichen Nutzung vermietet (vgl. E-Mail, Anlage K 3). Der Beklagte hat dort den Betrieb einer erlaubnisfreien Gaststätte angemeldet (vgl. E-Mail des KVR, Anlage K 6), in welcher gem. § 7 Abs. 2 GastG außerhalb der Sperrzeit Getränke und zubereitete Speisen, die im Betrieb verabreicht werden, sowie Flaschenbier, alkoholfreie Getränke sowie Tabak- und Süßwaren zum Mietnehmen verkauft werden dürfen. Neudeutsch würde man das Geschäft als „Späti“ bezeichnen (vgl. Bilder Anlage K 4). Die Öffnungszeiten gehen täglich mindestens bis Mitternacht, in den Nächten auf Samstag und Sonntag sogar bis 2 Uhr (vgl. Schild, Anlage K 5).

7

Mit Schreiben vom 29.11.2024 (Anlage K 8) forderte der Klägerevertreter den Beklagten auf, den Betrieb des Ladens außerhalb der Ladensöffnungszeiten zu unterlassen.

8

Die Klägerin behauptet, Kunden des Ladens würden sich typischerweise länger direkt vor dem Anwesen aufhalten und die im Laden erworbenen Getränke davor konsumieren. Dies führe zu Lärmbelästigungen für die Bewohner, die mit fortschreitender Uhrzeit umso schlimmer würden.

9

Die Klägerin meint, aus der Zweckbestimmung als Laden ergebe sich, dass die Nutzung des Ladens an die Ladenschlusszeiten gebunden sei. Die Wohnungseigentümer könnten vom Beklagten als Nutzer des Sondereigentums die Unterlassung von dessen zweckwidriger Nutzung im Rahmen des Anspruchs aus § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB verlangen. Den Anspruch mache die Klägerin gem. § 9a Abs. 2 WEG für die Wohnungseigentümer in gesetzlicher Prozessstandschaft geltend. Ein anderes Verständnis der GO verbiete sich.

10

Die Klägerin beantragt.

Der Beklagte hat es zu unterlassen, den von ihm in den Räumen im Erdgeschoss rechts des Anwesens R1. straße 25 (Teileigentumseinheit Nr. 2) betriebenen Laden – derzeit unter der Bezeichnung „Café Kiosk Am G.platz“ – an Werktagen (Montag bis Samstag) in der Zeit zwischen 0:00 Uhr und 6:00 Uhr sowie zwischen 20:00 Uhr und 24:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen für den Kundenverkehr geöffnet zu halten.

11

Der Beklagte beantragt,

Klageabweisung.

12

Der Beklagte behauptet, er versuche, seine Kunden zur Rücksichtnahme auf die Anwohner zu bewegen. Im Übrigen sei eine gewisse nächtliche Lärmbelästigung in der Gegend ortsüblich. Insbesondere hätten auch die Bars in der R1. straße 21 und in der R1. straße 22 länger geöffnet.

13

Der Beklagte meint, aus der GO ergebe sich, dass das Sondereigentum auch zu anderen Zwecken denn als Laden genutzt werden dürfe. Im Übrigen sei seine Nutzung selbst dann zulässig, wenn sie zweckwidrig wäre, weil sie aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht mehr stört als die vorgesehene.

14

Das Gericht hat am 15.09.2025 über die Sache verhandelt. Zur Ergänzung des Sach- und Streitstands wird auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

15

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

A.

16

Die Klage ist zulässig, insbesondere ist das Landgericht München I gem. § 1 ZPO i.V.m. §§ 71 Abs. 1, 23 GVG sachlich und gem. §§ 12, 13 ZPO örtlich zuständig.

B.

17

Die Klage ist unbegründet. Die Wohnungseigentümer haben keinen Anspruch gegen den Beklagten auf Unterlassung des Betriebs nach den Ladenschlusszeiten aus § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB, da diese Nutzung der Teilungserklärung mitsamt Gemeinschaftsordnung nicht widerspricht.

18

Ziff. 2.2 und 7 der GO erlauben es gerade, dass die Sondereigentumseinheiten auch zu anderen als den in Ziff. 2.1 genannten Zwecken benutzt werden dürfen, soweit nicht öffentlich-rechtliche Bestimmungen oder Bestimmungen der GO entgegenstehen. Diese Ausnahme ist einschlägig.

19

1. Die Auslegung ergibt, dass das Wort „Anwesen“ in Ziff. 2.2 der GO nicht so zu verstehen ist, dass in irgendeiner Form nur das gesamte Anwesen, nicht aber die einzelnen Sondereigentumseinheiten gemeint wären. Zum einen ist in Ziff. 7 der GO, der auf die ganze Ziff. 2 Bezug nimmt, von der Nutzung des Sondereigentums die Rede. Zum anderen ergäbe die Auslegung auch im Übrigen, dass das Wort „Anwesen“ in Ziff. 2.2 nur als Überbegriff für alle Sondereigentumseinheiten dient, damit aber keinen abweichenden Regelungsgehalt bezweckt. Systematisch muss es in Ziff. 2.2 ebenso wie in Ziff. 2.1 um die Nutzung der jeweiligen Einheiten gehen. Im Unterschied zu Ziff. 2.1 bestand in Ziff. 2.2 aber kein Grund, zwischen den verschiedenen Einheiten zu differenzieren, weshalb das Wort „Anwesen“ als Überbegriff verwendet werden konnte.

20

2. Öffentlich-rechtliche Bestimmungen stehen der Nutzung nicht entgegen. Der Beklagte hat den Betrieb einer erlaubnisfreien Gaststätte angemeldet (vgl. E-Mail des KVR, Anlage K 6), in welcher gem. § 7 Abs. 2 GastG außerhalb der Sperrzeit Getränke und zubereitete Speisen, die im Betrieb verabreicht werden, sowie Flaschenbier, alkoholfreie Getränke sowie Tabak- und Süßwaren zum Mietnehmen verkauft werden dürfen.

21

3. Andere Bestimmungen der GO stehen der konkreten Nutzung durch den Beklagten nicht entgegen. Die systematische Auslegung ergibt, dass mit diesen „anderen Bestimmungen“ in Ziff. 2.2 gerade nicht die Zweckbestimmungen aus Ziff. 2.1 gemeint sein können. Andernfalls wäre Ziff. 2.2 schlichtweg sinnlos. Auch die Einleitung von Ziff. 2.2 „zu anderen Zwecken“ macht deutlich, dass der Regelungsgehalt von Ziff. 2.2 darin besteht, unter bestimmten Umständen auch eine Nutzung zu anderen als den in Ziff. 2.1 genannten Zwecken zu ermöglichen. Damit liegt der Sinn von Ziff. 2.1 darin zu bestimmen, welche Nutzungen prinzipiell beabsichtigt sind. Der Passus in Ziff. 2.2 „soweit nicht ... Bestimmungen dieser GO entgegenstehen“ bezieht sich dementsprechend auf die übrigen Bestimmungen der GO, die einer bestimmten Nutzung eventuell entgegenstehen könnten, wie z.B. die Hausordnung, die Vorgaben zu baulichen Veränderungen oder die Regelung in Ziff. 7 Satz 2. Die Klägerin hat aber nichts dazu vorgetragen, dass andere Bestimmungen außer die Zweckbestimmung in Ziff. 2.1 der konkreten Nutzung durch den Beklagten entgegenstehen würden.

C.

22

I. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

23

II. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 S. 1 u. 2 ZPO.

24

III. Der Streitwert wird gem. § 3 ZPO nach dem Interesse der Wohnungseigentümer geschätzt, das diese, vertreten durch die Klägerin, mit 40.000,- € angegeben haben.