OLG München, Endurteil v. 29.04.2026 – 32 U 3550/25 e

Titel:

Unzulässige Nutzung einer Teileigentumseinheit als Gaststätte bei erlaubter Nutzung als Laden

Normenkette:

WEG § 8 Abs. 1, § 10 Abs. 3

Leitsätze:

1. Bei der Beschreibung als „Laden“ in der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung handelt es sich um eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)
2. Unter einem „Laden“ werden Geschäftsräume verstanden, in denen ständig Waren zum Verkauf dargeboten werden und bei denen der Charakter einer bloßen Verkaufsstätte im Vordergrund steht, es sich somit um Räumlichkeiten handelt, in denen sich Personal aufhält, während der Öffnungszeiten Kunden ein- und ausgehen und gelegentlich Waren angeliefert werden und die von Kunden sowie Lieferanten mit Fahrzeugen angefahren werden, nicht jedoch den Betrieb einer Gaststätte. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)
3. Weist die Teilungserklärung eine Lücke auf, kann sie nach den Regeln der ergänzenden Auslegung geschlossen werden, wenn sich bei der gebotenen objektiven Auslegung „aus sich selbst heraus“ ein bestimmter hypothetischer Wille des teilenden Eigentümers feststellen lässt, wobei darauf abzustellen ist, welche Regelung der teilende Eigentümer bei einer angemessenen Abwägung der berührten Interessen nach Treu und Glauben redlicherweise getroffen hätte, wenn er den von ihm nicht geregelten Fall bedacht hätte. (Rn. 34) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Zweckbestimmung, Gemeinschaftsordnung, Sondereigentum, Nutzungsauslegung, Unterlassungsanspruch, Öffnungsklausel, Lärmbelästigung, Wohnungseigentum, Teilungserklärung, Gaststätte, Laden, Auslegung

Vorinstanz:

LG München I, Endurteil vom 30.10.2025 – 43 O 1906/25

Fundstelle:

ZMR 2026, 905

Tenor

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts München I vom 30.10.2025, Az. 43 O 1906/25, wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Landgerichts München I ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 Prozent des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Zwangsvollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 Prozent des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 40.000,00 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1
Die Klägerin möchte mit ihrer Klage die Einschränkung von Öffnungszeiten eines vermieteten Ladengeschäfts erreichen, das im Gebäude der Wohnungseigentümergemeinschaft (im Folgenden: WEG) auch als konzessionsfreie Gaststätte betrieben wird.

2
1. Das Grundstück mit der postalischen Anschrift xxxstraße xx in … wurde mit Teilungserklärung vom 06.08.1981 in Wohnungseigentum aufgeteilt (Anlage K 1). Ziffer 2 der Teilungserklärung lautet wie folgt:

„Unter Bezugnahme auf die Aufteilungspläne, die zusammen mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung dem Grundbuchamt eingereicht werden, wird die Teilung im einzelnen vorgenommen, wie folgt … 2.2.

Miteigentumsanteil zu 84/1 000

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Erdgeschoß gelegenen Laden, bestehend aus Ladenraum, Zimmer, Küche, Gang, Dusche/WC und an einem Abstellraum im Keller im Aufteilungsplan je mit Nr. 2 bezeichnet; “

Ziffer 3.2 der Teilungserklärung verweist auf die als Anlage 1 beigefügte Gemeinschaftsordnung (Anlage K 2). In Ziffer 2 der Gemeinschaftsordnung ist Folgendes geregelt:

„2. Zweckbestimmung des Anwesens 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 öffentlichrechtliche Bestimmungen entgegenstehen.

2.2. Zu anderen Zwecken darf das Anwesen nur benutzt werden, soweit nicht öffentlichrechtliche Bestimmungen oder Bestimmungen dieser GO entgegenstehen. “

3
Ziffer 7 der Gemeinschaftsordnung lautet:

„7. 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 “

4
2. Der Wohnungseigentümer … … hat die in seinem Sondereigentum stehenden Ladenräume Nr. 2 im Erdgeschoss rechts an den Beklagten vermietet. Der Beklagte betreibt in den Mieträumen das „Café …“ als erlaubnisfreie Gaststätte nach § 7 Abs. 2 GastG. Demnach darf er außerhalb der Sperrzeit zum alsbaldigen Verzehr oder Verbrauch Getränke und zubereitete Speisen, die er in seinem Betrieb verabreicht, Flaschenbier, alkoholfreie Getränke, Tabak- und Süßwaren an jedermann über die Straße abgeben.

5
Die Öffnungszeiten des Geschäfts sind:

- Montag bis Donnerstag, 07 – 24 Uhr

- Freitag und Samstag: 07 – 02 Uhr

- Sonn- und Feiertag: 08 – 24 Uhr

3.

6
Die Wohnungseigentümer werden durch Kundengruppen, die nachts beim Beklagten Getränke erwerben und diese auf der Straße und im weiteren Verlauf zum xxxplatz konsumieren, lärmbelästigt. Sie wollen erreichen, dass der Beklagte seinen Ladenbetrieb unter Beachtung der gesetzlichen Ladenschlusszeiten nach Art. 2 Abs. 1 BayLadSchlG führt.

7
Mit ihrer Klage verlangen sie, dass es der Beklagte zu unterlassen habe, den von ihm in den Räumen im Erdgeschoss rechts des Anwesens xxxstraße xx (Teileigentumseinheit Nr. 2) betriebenen Laden – derzeit unter der Bezeichnung „Café …“ – 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.

8
Die Klägerin beruft sich auf einen Unterlassungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB. Nach ihrer Ansicht liegt eine zweckbestimmungswidrige Nutzung vor. Bei Ladenräumen handele es sich um Geschäftsräume, in denen ständig Waren zum Verkauf angeboten werden, bei denen aber der Charakter einer bloßen Verkaufsstätte im Vordergrund stehen müsse. Dies umfasse nicht den Betrieb einer Gaststätte. Die Zweckbestimmung als Laden führe dazu, dass nur die typischerweise mit einem Laden verbundenen Beeinträchtigungen und diese nur während der gesetzlichen Ladenöffnungszeiten hingenommen werden müssten. Der Betrieb sei auch nicht von Ziffer 2.2. der Gemeinschaftsordnung gedeckt, da diesem die Zweckbestimmung des Ziffer 2.1 der Gemeinschaftsordnung entgegenstehe.

9
4. Der Beklagte ist der Auffassung, die Nutzung sei von Ziffer 2.2. der Gemeinschaftsordnung gedeckt, da die Nutzung als erlaubnisfreie Gaststätte genehmigt sei und die Ziffern 3. ff der Gemeinschaftsordnung nicht entgegenstünden. Die Öffnung außerhalb der Ladenschlusszeiten sei als ortsüblich hinzunehmen. Die Nutzung störe nicht mehr als eine reine Ladennutzung. Eine Einschränkung der Öffnungszeiten wäre für den Beklagten ruinös; das Geschäft wäre dann nicht rentabel zu führen. Der Beklagte versuche, die Kunden durch Ansprache und Aushänge zur Rücksichtnahme aufzufordern und die Belästigungen gering zu halten.

10
5. Das Landgericht München I hat die Klage durch Endurteil vom 30.10.2025 abgewiesen. Es hat zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt, dass die Nutzung der Gemeinschaftsordnung nicht widerspreche. Die Nutzung sei von den Ziffern 2.2 und 7 der Gemeinschaftsordnung gedeckt. Die Auslegung von Ziffer 2.2 der Gemeinschaftsordnung ergebe, dass mit dem Wort „Anwesen“ die einzelnen Sondereigentumseinheiten gemeint seien. Öffentlichrechtliche Bestimmungen und die weiteren Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung stünden der Nutzung nicht entgegen.

11
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes und der getroffenen Feststellungen wird auf Tatbestand und Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

12
6. Die Klägerin wendet sich gegen das Urteil mit der Berufung, mit der sie ihren erstinstanzlich erhobenen Anspruch weiter verfolgt.

13
Die Berufung rügt eine Verletzung des materiellen Rechts. Ein Unterlassungsanspruch bestehe. Die Auslegung von Ziffer 2.2. der Gemeinschaftsordnung sei fehlerhaft. Der Wortlaut der Klausel umfasse alle Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung. Die Auslegung des Landgerichts berücksichtige nicht die Rechtsprechung des BGH und des BayObLG zum Bedeutungsgehalt der Zweckbestimmung „Laden“. Es sei nach der Rechtsprechung des BGH eine ergänzende Vertragsauslegung vorzunehmen. Demnach sei auch eine Nutzung hinzunehmen, die bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr störe als die Ladennutzung. Hier stelle sich die Situation so dar, dass das Betreiben einer Verkaufsstelle außerhalb der Ladenschlusszeiten mehr störe als ein Laden. 7.

14
Der Beklagte verteidigt das landgerichtliche Urteil. Die Auslegung sei zutreffend. 8.

15
Die Klägerin beantragt in der Berufung:

I.

16
Das Endurteil des Landgerichts München I vom 30.10.2025 (Az.: 43 O 1906/25) wird aufgehoben.

II.

17
Der Beklagte hat es zu unterlassen, den von ihm in den Räumen im Erdgeschoss rechts des Anwesens xxxstraße xx (Teileigentumseinheit Nr. 2) betriebenen Laden – derzeit unter der Bezeichnung „Café …“ – 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.

18
Der Beklagte beantragt,

Die Berufung wird zurückgewiesen.

19
9. Der Senat hat am 29.04.2026 mündlich verhandelt. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die in der Berufung gewechselten Schriftsätze und das Verhandlungsprotokoll Bezug genommen.

II.

20
Die zulässige Berufung der Klägerin bleibt in der Sache ohne Erfolg und war daher zurückzuweisen. Der Klägerin steht kein Unterlassungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB zu, da die Nutzung der Einheit Nr. 2 nicht in Widerspruch zur Teilungserklärung und zur Gemeinschaftsordnung steht.

21
1. Die WEG kann grundsätzlich gemäß § 9a Abs. 2 WEG Unterlassungsansprüche aus § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB gegen den Mieter einer Sondereigentumseinheit geltend machen, wenn die Nutzung des Mieters der für diese Einheit getroffenen Zweckbestimmung widerspricht (BGH NJW 2020, 921; BGH NJW 2020, 1354 Rn. 5; Bärmann/Suilmann, 16. Auflage 2025, WEG § 9a Rn. 54; MüKoBGB/Burgmair, 10. Auflage 2026, WEG § 9a Rn. 33).

22
2. Bei der Beschreibung als „Laden“ in der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung handelt es sich um eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter (BGH NJW 2020, 1354 Rn. 6; OLG München NJOZ 2007, 1106; BeckOGK/Falkner, 1.3.2026, WEG § 14 Rn. 83). Die Nutzung des Sondereigentums wird über die mit der Einordnung als Wohnungs- oder Teileigentum verbundene Zweckbestimmung hinaus nur dann auf bestimmte Zwecke beschränkt, wenn dies aus der Teilungserklärung klar und eindeutig hervorgeht. Bei nächstliegender Auslegung kann allerdings schon eine schlichte Bezeichnung in der Teilungserklärung als Zweckbestimmung zu verstehen sein (BGH NJW 2020, 1354 Rn. 7).

23
3. Die Teilungserklärung ist Bestandteil der Grundbucheintragung. Bei der Auslegung der Teilungserklärung sind maßgeblich ihr Wortlaut und Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt, weil sie auch die Sonderrechtsnachfolger der Sondereigentümer bindet. Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind (BGH a.a.O.).

24
Enthält die Teilungsvereinbarung (§ 3 Abs. 1 WEG), die nach § 4 Abs. 1 WEG in das Grundbuch einzutragen ist, für eine Sondereigentumseinheit eine Zweckbestimmung, die vorgibt, wie die Einheit zulässigerweise genutzt werden darf, wird hierdurch der Inhalt des Sondereigentums an dieser Einheit ausgestaltet. Dies gilt nach § 8 Abs. 1 WEG ebenso, wenn die Zweckbestimmung in der Teilungserklärung durch den teilenden Eigentümer vorgegeben wird, da die Teilungserklärung ab dem Zeitpunkt, ab dem sie von dem teilenden Eigentümer nicht mehr einseitig geändert werden kann, einer Vereinbarung gleichsteht (BGH NJW 2020, 921 Rn. 16).

25
4. Unter einem „Laden“ werden Geschäftsräume verstanden, in denen ständig Waren zum Verkauf dargeboten werden und bei denen der Charakter einer bloßen Verkaufsstätte im Vordergrund steht. Es handelt sich um Räumlichkeiten, in denen sich Personal aufhält, während der Öffnungszeiten Kunden ein- und ausgehen und gelegentlich Waren angeliefert werden und die von Kunden sowie Lieferanten mit Fahrzeugen angefahren werden (BGH NJW 2020, 1354 Rn. 11; BGH NJW 2020, 921 Rn. 21; BeckOGK/Falkner, 1.3.2026, WEG § 14 Rn. 83). Den Betrieb einer Gaststätte umfasst dies regelmäßig nicht (BGH NJW 2020, 921 Rn. 21; BGH NJW 2016, 53 Rn. 20).

26

Vorliegend ist die Nutzung der Mieträume als Laden und erlaubnisfreie Gaststätte von der Ausnahmeregelung der Ziffer 2.2. der Gemeinschaftsordnung gedeckt, sodass sich die vom Beklagten vorgenommene Nutzung nicht als zweckwidrig darstellt.

27
Für die Auslegung der einschlägigen Regelungen aus Ziffer 2. der Gemeinschaftsordnung sind aus Sicht des Senats folgende Umstände maßgeblich:

28
a) Ziffer 2. der Gemeinschaftsordnung enthält eine ausdrückliche Regelung für die Zweckbestimmung des Anwesens. Dabei besteht Einigkeit unter den Parteien, dass die vom Landgericht vorgenommene Auslegung des Begriffs „Anwesen“ im Sinne der einzelnen Sondereigentumseinheiten zutrifft. Der Senat hält diese Auffassung für richtig.

29
Die Bestimmung in Ziffer 2. der Gemeinschaftsordnung enthält nach dem Wortlaut eine Grundsatz-Ausnahme-Regelung bzw. eine Öffnungsklausel in Ziffer 2.2., die Ausnahmen von der Zweckbestimmung zulassen wollte. Demnach dient die Einheit 2 als Laden (Ziffer 2.1.). Zu anderen Zwecken darf die Einheit benutzt werden, wenn nicht öffentlichrechtliche Bestimmungen oder Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung entgegenstehen (Ziffer 2.2.).

30
Mit anderen Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung sind dabei die nachfolgenden Regelungen gemeint, nicht aber die Grundsatzbestimmung der Ziffer 2.1. Nur diese Auslegung des Landgerichts und des Beklagten führt letztlich zu einem widerspruchsfreien Ergebnis. Denn ansonsten würde die Ausnahmeregelung aus Ziffer 2.2. ins Leere laufen, da sie immer im Widerspruch zur Grundsatzregel stehen würde. Diese Auslegung stünde auch dem Willen des teilenden Eigentümers entgegen, der ersichtlich die Nutzungsmöglichkeit flexibel gestalten wollte. Für eine dahingehende unmittelbare Auslegung, dass die Grundsatzbestimmung in Ziff. 2.1. insoweit bei der Zweckbestimmung nach Ziff. 2.2. zu berücksichtigen sein soll, als das Anwesen zu anderen Zwecken nur benutzt werden darf, soweit sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stören als eine Ladenutzung, fehlt es an Anhaltspunkten im Wortlaut der Regelung.

31
b) Die Auslegung, wonach nur die nachfolgenden Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung gemeint sind, ergibt auch eine sinnvolle und vernünftige Gesamtregelung. Entgegen der Auffassung der Berufung gibt es in der Gemeinschaftsordnung eine Reihe von Regelungen, die für die Zweckbestimmung eine Rolle spielen. Sie enthält beispielsweise Nutzungsregelungen für das Sondereigentum (Ziffer 7.) und das Gemeinschaftseigentum (Ziffer 10.), die durch die Regelungen der Hausordnung (Ziffer 11.) noch konkretisiert werden.

32
Die Auslegung führt auch nicht zu einer schrankenlosen Ausdehnung des Ausnahmetatbestands, da die rechtlichen Rahmenbedingungen konkret vorgegeben werden (öffentlichrechtliche Bestimmungen, Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, Rechte Dritter).

33
c) Der Senat teilt die Auffassung der Berufung nicht, wonach eine ergänzende Vertragsauslegung dahingehend vorzunehmen sei, dass nur Nutzungen hinzunehmen seien, die bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stören als eine Ladennutzung.

34
Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH kann sich eine nach dem vereinbarten Zweck ausgeschlossene Nutzung als zulässig erweisen, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als die vorgesehene Nutzung. Entscheidend ist dabei, dass eine solche anderweitige Nutzung die übrigen Wohnungseigentümer nicht über das Maß hinaus beeinträchtigt, das bei einer Nutzung zu dem vereinbarten Zweck typischerweise zu erwarten ist. Diese Einschränkung des Unterlassungsanspruchs, auf die sich auch ein Mieter berufen kann, dem ein Wohnungseigentümer die Nutzung überlassen hat, ist nach den Grundsätzen einer ergänzenden Vertragsauslegung gerechtfertigt. Eine solche ist sowohl bei der Auslegung von Vereinbarungen der Wohnungseigentümer als auch bei der Auslegung von einseitigen

Willenserklärungen möglich, zu denen die Teilungserklärung nach § 8 WEG zählt. Weist diese eine Lücke auf, kann sie nach den Regeln der ergänzenden Auslegung geschlossen werden, wenn sich bei der gebotenen objektiven Auslegung „aus sich selbst heraus“ ein bestimmter hypothetischer Wille des teilenden Eigentümers feststellen lässt. Hierfür ist darauf abzustellen, welche Regelung der teilende Eigentümer bei einer angemessenen Abwägung der berührten Interessen nach Treu und Glauben redlicherweise getroffen hätte, wenn er den von ihm nicht geregelten Fall bedacht hätte (BGH Urt. v. 13.12.2019 – V ZR 203/18, NJW 2020, 1354 Rn. 10; Bärmann/Suilmann, 16. Aufl. 2025, WEG § 13 Rn. 27).

35
Diese ergänzende Vertragsauslegung kommt hier aus zwei Gründen nicht zur Anwendung. Zum einen setzt diese eine nach dem vereinbarten Zweck ausgeschlossene Nutzung voraus. Hier ist die Nutzung wegen der Öffnungsklausel aus Ziffer 2.2. der Gemeinschaftsordnung gerade zulässig. Zum anderen ist für eine ergänzende Vertragsauslegung kein Raum, wenn die in der Teilungserklärung getroffene Regelung bewusst abschließend sein sollte. In diesem Fall fehlt es an einer Regelungslücke (BGH Urt. v. 13.12.2019 – V ZR 203/18, NJW 2020, 1354 Rn. 14). Vorliegend enthält die Gemeinschaftsordnung mit der Öffnungsklausel aus Ziffer 2.2. eine abschließende Regelung zur Zweckbestimmung der Sondereigentumseinheiten, sodass die Annahme einer Regelungslücke ausscheidet und die Gemeinschaftsordnung demgemäß einer ergänzenden Vertragsauslegung nicht zugänglich ist.

36
5. Die Voraussetzungen der Öffnungsklausel sind gegeben. Öffentlichrechtliche Bestimmungen stehen der Nutzung nicht entgegen. Der Beklagte hat mit seiner Gewerbeanmeldung neben dem Einzelhandel auch den Betrieb einer erlaubnisfreien Gaststätte angemeldet (Anlage K 6). Demnach darf der Beklagte gemäß § 7 Abs. 2 GastG außerhalb der Sperrzeit Getränke und zubereitete Speisen, die er in seinem Betrieb verabreicht, sowie Flaschenbier, alkoholfreie Getränke und Tabak- und Süßwaren zum Mitnehmen verkaufen. Dass der Nutzung andere Bestimmungen aus den Ziffer 3 ff. der Gemeinschaftsordnung entgegenstehen, wurde nicht vorgetragen.

37
6. Die als Anlage K 9 vorgelegte Entscheidung des Amtsgerichts München vom 24.10.2001 befasst sich mit dem Regel-Ausnahme-Verhältnis der Ziffern 2.1. und 2.2 der Gemeinschaftsordnung nicht. Sie kann daher für den vorliegenden Streitfall keine weiteren Erkenntnisse beitragen.

III.

38
Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

39
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

40
Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf den §§ 47, 48 Abs. 1 GKG i.V.m. § 3 ZPO.

41
Die Revision war nicht zuzulassen. Gründe, die die Zulassung der Revision gem. § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO rechtfertigen würden, sind nicht gegeben. Mit Rücksicht darauf, dass die Entscheidung einen Einzelfall betrifft, ohne von der höchst- oder obergerichtlichen Rechtsprechung abzuweichen, kommt der Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung zu noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts.