



**Nr. 17 vom 26.04.2023**

**Münchener  
Wochen  
Anzeiger**  
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

**HAUS + GRUND MÜNCHEN**

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

## Die Expertenrunde

zum Thema:

### *Duldung einer Gewerbeeinheit*

*Frau Schenker aus München fragt: In der Einheit unter meiner Wohnung befindet sich eine gewerbliche Einheit, die gemäß Teilungserklärung als Laden bezeichnet ist. Bisher befand sich dort ein Büchergeschäft. Der neue Mieter betreibt nun in der Einheit einen Dönerimbiss. Muss ich dies dulden?*



RA Georg Hopfensperger  
Rechtsabteilung HAUS +  
GRUND MÜNCHEN

Antwort: Nein. Das Landgericht München I hat für einen Dönerimbiss entschieden, dass ein solcher in einer Ladeneinheit nicht betrieben werden darf. Die Bezeichnung in der Teilungserklärung als Laden ist eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter. Das Landgericht hat unter Hinweis auf die Rechtsprechung des BGH zum Betrieb einer Eisdiele entschieden, dass bei dem Laden der Verkauf, d.h. die Abgabe von Waren im Vordergrund steht. Sowohl bei einem Dönerimbiss als auch bei einer Eisdiele wird der Kunde aber zum Verweilen und zum Verzehr der angebotenen Waren vor Ort eingeladen. Es steht nicht mehr der bloße Verkauf im Vordergrund, sondern der Genuss, bzw. Verbrauch der Speisen und Getränke vor Ort und die Kommunikation mit anderen Gästen. Bei der gebotenen, sogenannten typisierenden Betrachtung stört die Nutzung der Teileigentumseinheit als Dönerimbiss, bzw. Eisdiele mehr als die zulässige Nutzung eines Ladens. Typisierende Betrachtung bedeutet dabei, dass nicht die ganz konkrete Nutzung betrachtet wird, sondern darauf abzustellen ist, welche Störungen üblicherweise und allgemein von einem Dönerimbiss ausgehen. Es wurde daher festgestellt, dass allgemein ein Dönerimbiss nicht an die Beschränkung der Öffnungszeiten nach dem Ladenschlussgesetz gebunden ist. Deshalb brachte es dem Betreiber des Dönerimbiss auch nichts, im Laufe des Rechtsstreits seine Öffnungszeiten an das Ladenschlussgesetz anzupassen. Die Nutzung wurde daher durch das Landgericht untersagt, LG München I, Beschluss vom 20.04.2020 - 1 S 17319/19 WEG.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung  
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

**Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.**

**Infos unter: Haus + Grund München,**

**Sonnenstraße 13 III, 80331 München**

**Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366**

**[www.haus-und-grund-muenchen.de](http://www.haus-und-grund-muenchen.de)**

**[info@hug-m.de](mailto:info@hug-m.de)**

