

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?

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 Eisdielen entschieden, dass bei dem Laden der Verkauf, d.h. die Abgabe von Waren im Vordergrund steht. Sowohl bei einem Dönerimbiss als auch bei einer Eisdielen 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. Eisdielen 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.



**RA Georg
Hopfensperger**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und 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 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

