

>>> WEG-Recht <<< von Massimo Füllbeck [551]

Unklare Zweckbestimmung in der Teilungserklärung

Das Oberlandesgericht München (Urteil vom 29.04.2026 – 32 U 3550/25) stellt klar, dass die Zweckbestimmung „Laden“ in einer Teilungserklärung den Betrieb einer Gaststätte grundsätzlich nicht umfasst. Enthält die Gemeinschaftsordnung jedoch eine Öffnungsklausel, die eine Nutzung zu anderen Zwecken zulässt, kann auch der Betrieb einer Gaststätte zulässig sein.

Der Fall:

Die Wohnungseigentümergeinschaft verlangte von dem Mieter einer Teileigentumseinheit die Unterlassung des Betriebs einer konzessionsfreien Gaststätte. Nach der Teilungserklärung diene die betreffende Einheit als „Laden“. Zugleich enthielt die Gemeinschaftsordnung eine weitere Regelung, wonach das Anwesen auch zu anderen Zwecken genutzt werden darf, soweit öffentlich-rechtliche Vorschriften oder Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung dem nicht entgegenstehen. Die Gemeinschaft vertrat die Auffassung, dass der Gaststättenbetrieb gegen die vereinbarte Zweckbestimmung verstoße und deshalb zu unterlassen sei.

Das Problem:

Der Kern der Entscheidung war die Auslegung der Zweckbestimmung in der Teilungserklärung.

Zu klären war, ob der Begriff „Laden“ den Betrieb einer Gaststätte umfasst oder ob die Nutzung als Gaststätte eine unzulässige Zweckänderung darstellt. Gleichzeitig stellte sich die Frage, welche Bedeutung einer in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Öffnungsklausel zukommt und ob diese eine von der ursprünglichen Zweckbestimmung abweichende Nutzung ermöglicht.

Die Entscheidung:

Das Oberlandesgericht München wies die Klage der Wohnungseigentümergeinschaft ab.

Zwar stellt die Bezeichnung einer Teileigentumseinheit als „Laden“ eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter dar und prägt damit den zulässigen Nutzungszweck der Einheit. Nach allgemeinem Sprachverständnis handelt es sich bei einem Laden um Geschäftsräume, in denen Waren zum Verkauf angeboten werden und der Charakter einer Verkaufsstätte im Vordergrund steht. Eine Gaststätte fällt daher grundsätzlich nicht unter den Begriff des Ladens.

Im konkreten Fall führte dies jedoch nicht zu einem Unterlassungsanspruch. Ausschlaggebend war die in der Gemeinschaftsordnung enthaltene Öffnungsklausel. Diese erlaubt ausdrücklich eine Nutzung zu anderen Zwecken, sofern weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch Regelungen der Gemeinschaftsordnung entgegenstehen. Nach Auffassung des Gerichts ist diese Bestimmung ihrem eindeutigen Wortlaut nach als allgemeine Ausnahmeregelung ausgestaltet. Sie eröffnet damit bewusst die Möglichkeit einer von der eigentlichen Zweckbestimmung abweichenden Nutzung. Eine einschränkende Auslegung dahingehend, dass nur Nutzungen zulässig sein sollen, die typischerweise nicht stärker stören als ein Ladenbetrieb, lehnte das Gericht ab. Für eine solche Beschränkung fanden sich weder im Wortlaut noch in der Systematik der Teilungserklärung ausreichende Anhaltspunkte. Da dem Betrieb der erlaubnisfreien Gaststätte weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch andere Regelungen der Gemeinschaftsordnung entgegenstanden, war die Nutzung zulässig.

Praxis-Tipp:

Die Entscheidung verdeutlicht einmal mehr die erhebliche Bedeutung einer präzisen Formulierung von Zweckbestimmungen in Teilungserklärungen. Soll die Nutzung von Teileigentum wirksam beschränkt werden, müssen entsprechende Vorgaben eindeutig und widerspruchsfrei geregelt sein.

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ