

Landgericht München

URTEIL

LG München I 1. Zivilkammer, Urteil vom 04.04.2011, 1 S 16861/09

1. Ob eine zweckbestimmungswidrige Nutzung von Räumen als Spielhalle (mit Internetcafe) mehr stört als eine der Zweckbestimmung entsprechende (Gaststätten-/Imbiss-) Nutzung, ist aufgrund einer typisierenden Betrachtung des konkreten Einzelfalls zu klären.

2. Bei der typisierenden Betrachtung des konkreten Einzelfalls ist der beabsichtigte zweckbestimmungswidrige Gebrauch nach seiner Art und Durchführung sowie den damit verbundenen Folgen zu konkretisieren und auf die örtlichen Gegebenheiten zu beziehen.

§ 1004 Abs 1 S 2 BGB, § 15 Abs 3 WEG

Tenor

1. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 13.05.2009, Az. 482 C 530/08, wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass Ziffer I. des amtsgerichtlichen Urteils klarstellend wie folgt gefasst wird:

"I. Der Beklagten wird untersagt, die Teileigentumseinheit Nr. 4 und Nr. 11 zum Zwecke des Betriebs einer Spielhalle bzw. einer Spielhalle mit Internetcafé zu nutzen oder nutzen zu lassen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen."

2. Die Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

3. Die Revision wird nicht zugelassen.

Beschluss

1. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 9.000,00 € festgesetzt.
2. Der Beweisbeschluss vom 12.4.2010 wird hinsichtlich Ziffer 2 bis 6 aufgehoben.

I. Tatbestand

Die Beklagte ist Eigentümerin von zwei im Erdgeschoss und Untergeschoss gelegenen Teileigentumseinheiten einer in den 60-er Jahren errichteten Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 20 Geschossen. Die übrigen Eigentümer der Wohnungseigentumsanlage wenden sich mit ihrer Klage gegen die Nutzung als Spielhalle oder Internetcafe. Die Anlage befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet mit Schule, Kindergarten, Kirche und Geschäften.

Die eine Teileigentumseinheit wird in der Teilungserklärung als Imbissraum bezeichnet. Die andere Teileigentumseinheit wird in der Teilungserklärung als Restaurant bezeichnet. Die übrigen im Gebäude befindlichen Teileigentumseinheiten dienen teilweise der gewerblichen, überwiegend jedoch der Wohnnutzung und werden in der Teilungserklärung als Wohnung bezeichnet. In der Vergangenheit wurde im Teileigentum des Beklagten ein Restaurant und ein Imbissverkauf und Bierstüberl, zeitweise auch ein Getränkeabholmarkt und Videoverleih betrieben.

Die Beklagte verpachtete eine Fläche von insgesamt ca. 170 m² zum Betrieb eines Internetcafés einschließlich des Betriebs von Geldspielautomaten. Der Betrieb wurde in den gepachteten Räumen bislang nicht aufgenommen.

Die Kläger befürchten eine Wertminderung ihrer Einheiten und eine erhöhte Kriminalitätsgefahr. Das Amtsgericht hat der Unterlassungsklage stattgegeben.

II. Entscheidungsgründe

Die zulässige Berufung der Beklagten ist, soweit hierüber nach Erlass des Teilurteils vom 16.12.2009 noch zu befinden war, unbegründet. Auf die zutreffenden Gründe des Urteils des Amtsgerichts wird Bezug genommen. Den klagenden übrigen Eigentümern der WEG D. steht gegen die Beklagte ein Anspruch auf Unterlassung der Nutzung ihrer Teileigentumseinheiten Nr. 4 und Nr. 11 zum Betrieb einer Spielhalle bzw. zum Betrieb einer Spielhalle mit Internetcafé, sei es durch sie selbst oder einen Dritten, gemäß

§ 1004 I BGB und § 15 III WEG zu. Nach den genannten Vorschriften steht bei einem Gebrauch des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums, der dem Gesetz, insbesondere den Vorschriften der §§ 13, 14 WEG, den nach § 15 I WEG getroffenen Vereinbarungen oder den (wirksamen) Beschlüssen nach § 15 II WEG widerspricht, den dadurch beeinträchtigten Teileigentümern ein Abwehranspruch zu (Spielbauer/Then, Rn 18 zu § 15 WEG).

1.

Die von der Beklagten beabsichtigte Nutzung ihrer Teileigentumseinheiten zum Betrieb einer Spielhalle mit Internetcafé ist hier nicht etwa bereits deshalb ausgeschlossen, weil in der Eigentümerversammlung vom 03.04.2008 unter TOP 5 der Antrag der Beklagten auf Zustimmung zur Änderung der Nutzung der Teileigentumseinheiten Nr. 4 und Nr. 11 für den Betrieb eines Freizeitcenters/Spielhalle mit Billardcafé und Internetcafé mit Geldspielautomaten in Abweichung von der Teilungserklärung durch einstimmigen Beschluss abgelehnt wurde (Anlage K 12). Es ist nämlich schon nicht erkennbar, dass die Eigentümer über die bloße Ablehnung des Antrags der Beklagten hinaus eine bindende Regelung über die Nutzung der Teileigentumseinheiten Nr. 4 und Nr. 11 treffen wollten. Zu einer solchen Regelung, die den nach den gesetzlichen Vorschriften und den getroffenen Vereinbarungen zulässigen Gebrauch des Sondereigentums gegen den Willen des betroffenen Eigentümers einschränkt, würde den Wohnungseigentümern auch die Beschlusskompetenz fehlen, mit der Folge, dass der Beschluss nichtig wäre (vgl. Spielbauer/Then, Rn 29 zu § 23 WEG; Bärmann, 11. Aufl., Rn 139, 142 zu § 23 WEG). Aus § 15 II WEG ergibt sich insoweit nichts anderes, weil danach die Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss lediglich einen nach § 14 WEG zulässigen Gebrauch konkretisieren, nicht aber erweitern oder beschränken dürfen und dies auch nur dann, wenn eine Vereinbarung nach § 15 I WEG nicht entgegensteht (Bärmann, 11. Aufl., Rn 18 und 35, 36 zu § 15 WEG).

2.

Die Nutzung der Einheiten Nr. 4 und Nr. 11 der Beklagten zum Betrieb einer Spielhalle mit Internetcafé widerspricht jedoch den in der Teilungserklärung vom 09.08.1968 (Anlage K 2) und in dem Nachtrag zur Teilungserklärung vom 01.12.1969 (Anlage K 7) getroffenen Vereinbarungen, wonach in der Einheit Nr. 11 der Betrieb eines Restaurants und in der Einheit Nr. 4 der Betrieb eines Imbissraumes vorgesehen ist.

Entgegen der Auffassung der Beklagten enthalten Teilungserklärung und Nachtrag insoweit nämlich nicht lediglich unverbindliche

Nutzungsvorschläge, sondern Zweckbestimmungen mit Vereinbarungscharakter i. S. von §§ 10 II, 15 I WEG (vgl. Spielbauer/Then, Rn 22 zu § 13 WEG; Bärman, 11. Aufl., Rn 20 zu § 13 WEG). Dies folgt schon daraus, dass die Einheiten 11 und 4 in der Teilungserklärung nicht lediglich als Gewerberäume bezeichnet werden, sondern als Restaurant bzw. Imbissraum und so ausweislich der als Anlage K 4 vorgelegten Grundbuchauszüge auch im Grundbuch eingetragen sind. Letzteres ist aber nur dann erforderlich, wenn es sich um eine auch die jeweiligen Sondernachfolger gemäß § 10 II WEG bindende Vereinbarung handelt.

Durch die für die Einheiten Nr. 4 und 11 vereinbarte Zweckbestimmung wird das Recht des Eigentümers, mit den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen in dem durch §§ 13 I, 14 Nr. 1 WEG vorgegebenen Rahmen nach Belieben zu verfahren, eingeschränkt. Inhalt und Reichweite der Zweckbestimmung sind dabei nach den für die Auslegung von Grundbucheintragungen geltenden Grundsätzen nach Wortlaut und Sinn, wie sich dieser für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt, zu ermitteln (vgl. Bärman, 11. Aufl., Rn 24 zu § 13 WEG). Danach handelt es sich bei einem Restaurant um einen Gaststättenbetrieb, der in erster Linie warme Speisen anbietet und hieraus seine wesentlichen Umsätze generiert. Bei einem Imbissraum liegt nach allgemeinem Sprachverständnis der Schwerpunkt im Verzehr kleinerer Speisen und Getränke. Demgegenüber wird eine Spielhalle dadurch charakterisiert, dass sie ihre Gewinne durch die entgeltliche Nutzung von Spielautomaten erzielt, ein Internetcafé dadurch, dass dort den Kunden neben kleineren Speisen und Getränke der entgeltliche Zugang zum Internet angeboten wird. Deshalb unterscheidet sich der Betrieb einer Spielhalle ebenso wie der Betrieb einer Spielhalle mit Internetcafé nach allgemeinem Verständnis von einem Restaurantbetrieb und Imbissbetrieb. Eine derartige Nutzung ist daher nicht mehr von der für die Einheiten Nr. 4 und 11 vereinbarten Zweckbestimmung gedeckt.

3.

Wegen der aus Art 14 GG folgenden Eigentumsgarantie, die in § 13 I WEG nochmals ihren Niederschlag gefunden hat, ist die sich aus der Zweckbestimmungserklärung ergebende Beschränkung der Eigentumsrechte allerdings ergänzend dahingehend auszulegen, dass eine von der im Grundbuch eingetragenen Zweckbestimmung abweichende Nutzung dann zulässig ist, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise generell nicht mehr stören oder beeinträchtigen kann als eine der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung (Bärman, 11. Aufl., Rn 26 zu § 13 WEG, Spielbauer/Then, Rn 19 zu § 14 WEG; BGH NJW 2010, 3093; OLG

Frankfurt NZM, 2006, 144; BayObLG NZM 2005, 263). Denn in diesem Fall besteht kein schützenswertes Interesse der übrigen Miteigentümer an der Unterbindung der zweckbestimmungswidrigen Nutzung des Sondereigentums.

a. Die typisierende Betrachtungsweise erfordert es dabei, den im konkreten Einzelfall beabsichtigten zweckbestimmungswidrigen Gebrauch nach seiner Art und Durchführung sowie der damit verbundenen Folgen (z. B. die zu erwartende Besucherfrequenz, Besucherstrukturen, Begleitkriminalität) zu konkretisieren und auf die örtlichen Gegebenheiten (z. B. Umfeld, Charakter der Anlage und die diesen prägenden Verhältnisse, Lage im Gebäude) und zeitlichen Verhältnisse (etwa Öffnungszeiten) zu beziehen (Bärmann, 11. Aufl., Rn 26 zu § 13 WEG, Spielbauer/Then, Rn 19 zu § 14 WEG).

b. Vorliegend führt die typisierende Betrachtungsweise zu dem Ergebnis, dass bei der Nutzung der Einheiten Nr. 4 und 11 der Beklagten zum Betrieb einer Spielhalle bzw. zum Betrieb einer Spielhalle mit Internetcafé eine größere Störung und Beeinträchtigung zu erwarten ist, als beim Betrieb eines Restaurants und eines Imbissraumes, die entsprechende Nutzung der Einheiten daher auch bei einer ergänzenden Auslegung der getroffenen Zweckbestimmungen mit diesen unvereinbar ist. Zu diesem Schluss kommt die Kammer aufgrund des von ihr erhaltenen Gutachtens des Sachverständigen Prof. F.

aa. Danach sind, wie eine repräsentative Studie zum Spielerverhalten aus dem Jahre 2006 ergeben hat, 8 Prozent der Besucher einer Spielhalle für 40 Prozent des Umsatzes verantwortlich. Wenn man, wie der Sachverständige weiter dargelegt hat, davon ausgeht, dass ca. 50 regelmäßige Spieler notwendig sind, damit sich eine Spielhalle für den Betreiber rechnet, müssen von diesen wiederum ca. 42 sog. „low-limit-Spieler“ und ca. 8 sog. „high-roller“ sein. Letztere werden im Gutachten auch als „richtige Spieler“ bezeichnet. Hierbei handelt es sich um solche, die auf das Spiel und den Gewinn fixiert sind. Sie haben andere Einsatzgrenzen, gehen andere Risiken ein als die sog. „low-limit-Spieler“, verbringen viel Zeit in der Halle und tätigen höhere Einsätze. Nach den Ausführungen des Sachverständigen stellt süchtiges Spielverhalten einen bedeutsamen kriminogenen Faktor dar. So sollen neuropsychologische und neurokognitive Befunde sowie aktuelle Forschungsergebnisse psychophysiologischer Studien die Übereinstimmung zwischen pathologischem Glücksspiel und der Substanzabhängigkeit (Alkohol- und Drogenabhängigkeit) nachweisen. Dementsprechend stellt der Sachverständige

nachvollziehbar und überzeugend fest, dass aus dem kriminologisch gut belegten Zusammenhang zwischen Drogenabhängigkeit und Kriminalität der Schluss gezogen werden kann, dass ein vergleichbarer Zusammenhang zwischen Spielsucht und Kriminalität nicht nur nahe liegt, sondern konsequent ist. Dabei liegt nach den Angaben des Sachverständigen das Hauptproblem für pathologische Spieler in den sog. Geldspielgeräten oder Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit, wie sie sich typischerweise in einer Spielhalle befinden und die auch die Pächterin der Beklagten aufstellen möchte, wie die Beklagte selbst angibt. Nach Darlegung des Sachverständigen spielen nämlich ca. 90 % der abhängigen Spieler an solchen Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit. Die Kombination von Geldspielautomaten und Internet-Terminals in einem Objekt, wie hier seitens der Pächterin der Beklagten geplant, wertet der Sachverständige als besonders problematisch, weil die Terminals in der Branche als zusätzliches Angebot betrachtet werden, das das Potential hat, neue Kunden anzuziehen und deshalb entsprechend einzusetzen ist. Auf diese Weise sollen potentielle Spieler an das Glücksspiel herangeführt werden. Letztlich kommt der Sachverständige daher zu dem Ergebnis, dass bei der Eröffnung einer Spielhalle in den Einheiten Nr. 4 und 11 der Beklagten mit einer nicht unerheblichen Zahl auch abhängiger Spieler gerechnet werden muss, die die Spielhalle nutzen, für eine entsprechende Frequenz dort sorgen und die möglicherweise ihre Spielverluste durch Straftaten im näheren und weiteren Umfeld der Spielhalle versuchen auszugleichen. In diesem Zusammenhang weist der Sachverständige darauf hin, dass Glücksspiele ebenso wie illegale Drogen und im Gegensatz zu Alkohol oder Nikotin teure Suchtmittel darstellen, die auf Dauer kaum mit legalen Mitteln zu finanzieren sind und bei denen die Beschaffungsdelinquenz deshalb umso intensiver ist. So belegten Studien, dass Spielsüchtige ihren Bedarf durch Straftaten finanzieren würden. Bei Alkoholsüchtigen sei das dagegen nicht der Fall, da man beispielsweise Bier im Discounter für 30 Cent erhalten könne. Nach den Angaben des Sachverständigen gibt es zudem tatsächlich Hinweise darauf, dass sich Kriminalität sowie Störungen der Sicherheit und Ordnung dort häufen, wo Spielhallen angesiedelt sind. Die vom Sachverständigen beschriebenen negativen Auswirkungen sind, wie dieser erläutert, typisch für Spielhallen und liegen bei Gaststätten oder Restaurants, die ihre Gewinne nicht im Wesentlichen durch die entgeltliche Nutzung von Spielautomaten sondern den Verkauf von Speisen und Getränken erzielen, nicht vor

oder fallen zumindest bei Spielhallen deutlich stärker aus, als bei dem Betrieb einer Gaststätte.

bb. Wie der Sachverständige klargestellt hat, ist mit der von ihm beschriebenen Begleitkriminalität insbesondere beim Betrieb einer Spielhalle in den Einheiten Nr. 4 und 11 der Beklagten aufgrund der konkreten Lage des Gebäudes, dem Charakter der Anlage sowie der hierdurch zu erwartenden Besucherstruktur der Spielhalle zu rechnen.

So befindet sich die streitgegenständliche Wohnanlage nach den seitens des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen in einer gepflegt erscheinenden Umgebung mit mehreren Hochhäusern in unmittelbarer und vielen Ein- und Zweifamilienhäusern meist älteren Baujahrs in der weiter entfernten Nachbarschaft, die vom Gebietscharakter her als allgemeines Wohngebiet zu qualifizieren sei. Die Art und Weise der Wohnbebauung der Ein- und Zweifamilienhäuser spreche dabei für ein derzeit relativ hohes Sicherheitsgefühl in der Nachbarschaft.

Die konkrete Lage der Einheiten der Beklagten ist jedoch nach den Ausführungen des Sachverständigen im unmittelbaren (Ladenzeile, wenig frequentierter rechter Teil) und mittelbaren (Schule, Kindergärten, Kirche, Hochhäuser) Umfeld besonders sensibel für die möglichen Auswirkungen einer Spielhalle. Es gelte heutzutage in der (kriminologischen) Forschung ebenso wie in der Praxis als Standardwissen, dass Schwerpunkte der Kriminalität häufig Geschäfts- oder Einkaufszentren seien, wobei sich ein erhöhtes Kriminalitätsaufkommen nicht zwangsläufig auf den Innenstadtbereich beschränke. Vielfach seien auch Subzentren oder bestimmte Nachbarschaften von hohen Kriminalitätsraten betroffen, wenn dort entsprechende Anreizstrukturen vorhanden seien. Eine vergleichbare Situation stelle die D-allee dar. Die bestehende Ladenzeile im Erdgeschoss des Gebäudes sowie das direkt gegenüber liegende Laden- und Ärztezentrum könnten als Unterzentrum angesehen werden und verursachten oder bündelten bereits derzeit Kriminalität - wenn auch in eher bescheidenem Umfang. Der Bau einer Spielhalle würde die vergleichsweise als gering bis durchschnittlich zu bewertende Kriminalitätsbelastung mit hoher Wahrscheinlichkeit intensivieren. Die Lage des Objektes gebe Anlass zu der Annahme, dass die Einrichtung einer Spielhalle Veränderungen in der Fluktuation und der Zusammensetzung der

sich dort aufhaltenden Personen bewirken wird, die sich negativ auswirken werden.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass nach den Angaben des Sachverständigen in seiner mündlichen Befragung vom 23.03.2011 das Publikum einer Spielhalle regelmäßig umso anspruchsvoller sei, je größer die Spielhalle ist. So bestünde derzeit eine Tendenz, möglichst große Spielhallen mit einem anderen Style zu errichten, die einen anderen Charakter aufweisen würden. Diese Spielhallen würden aber in der Regel außerhalb von Wohngebieten betrieben. Gerade kleinere Spielhallen, wie sie auch in Wohngebieten zu finden seien, würden demgegenüber ein Publikum mit Spielsüchtigen anziehen. Bei dem Publikum kleinerer Spielhallen handele es sich zum einen um Laufkundschaft aus der näheren Umgebung, zum anderen bestehe das Publikum aus alteingesessenen auch weiter weg wohnenden Spielsüchtigen, die die Automaten zum Testen benutzen würden. Da neue Spielhallen in der Regel die neusten Automaten besitzen würden, kämen Spieler zum Testen der Automaten, sobald sich herumspreche, dass eine neue Spielhalle aufgemacht wurde. Dementsprechend hat auch der Einwand der Beklagten, in den ihr gehörenden Einheiten 4 und 11 sei seitens der Pächterin die Aufstellung von lediglich sieben Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit beabsichtigt, zu keiner anderen Beurteilung durch den Sachverständigen geführt.

cc. Unabhängig von den zuvor beschriebenen objektivierbaren Folgen hat nach den Ausführungen des Sachverständigen die Ansiedlung einer Spielhalle negative Einflüsse auf das Sicherheitsempfinden und die Lebensqualität der im Umkreis wohnenden Bevölkerung, also auch der Bewohner des Objekts in der D.-allee selbst. Dazu dürfte in einem nicht unerheblichen Maße auch die sich in letzter Zeit häufende negative Presseberichterstattung über Spielhallen beitragen, die wiederum zu einer Abwertung des Wohnumfeldes einer Spielhalle in der öffentlichen Meinung führt (vgl. dazu auch den Beschluss des KG Berlin vom 14.03.1990, Az: 24 W 6087/89, juris Rn 14). Bei dem streitgegenständlichen Objekt fällt die Beeinträchtigung des Sicherheitsempfinden deshalb besonders ins Gewicht, weil, wie der Sachverständige dargelegt hat, die Art und Weise der Bebauung der sich im weiteren Umfeld befindlichen Ein- und Zweifamilienhäuser (weitestgehende offene Vorgärten und Zugänge) sowie die Tatsache, dass beispielsweise die Eingangstür des dem Objekt gegenüber liegenden Schmuckgeschäftes nicht besonders gesichert und ständig offen ist, für ein derzeit relativ hohes

Sicherheitsgefühl in der Nachbarschaft spricht. Für die Bewohner des Anwesens in der D.-allee und auf deren Sicherheitsempfinden könne sich zudem negativ auswirken, dass der Zugang zum Garten und damit auch zu den Terrassen einiger Eigentümer oder Mieter sowie dem Hintereingang des Gebäudes durch Übersteigen des Zaunes leicht möglich sei. Wer sich unbefugt Zugang zu dem Gebäude verschaffen wolle, der könne dies problemlos tun, indem er entweder wartet, bis einer der Bewohner das Gebäude betritt, oder indem er sich durch Klingeln Zugang beschaffe. Wer sich aber einmal Zugang in das Haus verschafft habe, dem sei der unbefugte Zugang zu den einzelnen Appartements oder den Penthaus-Wohnungen relativ leicht möglich, ohne besonderes Risiko, gestört zu werden. Begünstigt wird dies nach Auffassung der Kammer noch durch die Größe des Objekts und die Anzahl der darin befindlichen Wohnungen, die eine gewisse Anonymität nach sich ziehen.

dd. Die Ausführungen des Sachverständigen sind nachvollziehbar und überzeugend. Anhaltspunkte, die Zweifel an der Richtigkeit der von ihm getroffenen Feststellungen und Bewertungen begründen könnten, bestehen nicht.

4.

Nach Überzeugung der Kammer ist vorliegend eine Beeinträchtigung der klagenden Eigentümer durch Nutzung der Einheiten Nr. 4 und 11 der Beklagten als Spielhalle mit Internetcafé in dem zuvor beschriebenen Sinne konkret zu besorgen (§1004 I Satz 2 BGB).

Unstreitig hat die Beklagte ihre Einheit Nr. 4 und Teile der Einheit Nr. 11 mit dem als Anlage B 15 a vorgelegten Vertrag vom 30.10.2008 an die P. GmbH zum Betrieb eines Internetcafés einschließlich des Betriebs von Geldspielautomaten verpachtet (vgl. §§ 1, 2 des Pachtvertrags). Ebenso unstreitig hat die Beklagte bei der Landeshauptstadt München baurechtliche Nutzungsänderungen bezüglich der Einheiten 4 von einer Gaststätte in ein Freizeitcenter und Internetcafé und bezüglich der Einheit 11 von einem Chinarestaurant zu einem Freizeitcenter und Billardcafé beantragt, die ihr mit Bescheiden vom 21.05.2007 (Anlage K 5) und vom 21.12.2007 auch gewährt (Anlage K 6) wurden. Zwar wurde nach Angaben der Beklagten die Genehmigung für die Teileigentumseinheit Nr. 11 vom 21.12.2007 mit Nachbarschaftsklage angegriffen und in erster Instanz vom Verwaltungsgericht München mit Urteil vom 27.10.2008 aufgehoben. Wie die Beklagte jedoch ebenfalls vorgetragen hat, hat sie gegen dieses Urteil beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof Berufung eingelegt. Soweit der

Kammer bekannt, ist hierüber bislang keine abschließende Entscheidung ergangen. Schon die vorgenannten Tatsachen lassen befürchten, dass die Beklagte bzw. ihre Pächterin zukünftig in den Einheiten 4 und 11 eine Spielhalle betreiben will.

Darüber hinaus trägt die Beklagte selbst vor, dass die Pächterin, die Fa. P. GmbH in der Einheit Nr. 4 ein Spiel- und Internetcafé nach Maßgabe des als Anlage B 17 vorgelegten Einrichtungsplanes eröffnen will. Aus dem Plan ist ersichtlich, dass insgesamt sieben Geldspielautomaten und zwei Internet-Terminals installiert werden sollen. Wie die Beklagte angibt sollen ausschließlich nichtalkoholische Getränke (Cola, Wasser, Säfte, Tee/Kaffee) ausgeschenkt und zum Verzehr allenfalls Snacks (Nüsschen, Chips, belegte Brote oder ähnliches) angeboten werden. Daraus wird bereits deutlich, dass der wesentliche Umsatz und Gewinn mit den Geldspielautomaten erzielt werden soll, es sich also tatsächlich um eine Spielhalle handelt mit den zu erwartenden, vom Sachverständigen beschriebenen negativen Folgen. Ebenso weisen die von der Klagepartei als Anlage K 18 vorgelegten Fotos der Außenfassade der Einheit Nr. 18 darauf hin, dass dort eine Spielhalle betrieben werden soll.

Zwar hat die Beklagte vorgetragen, die an die P. GmbH mitverpachteten Teilflächen der Einheit Nr. 11 im Keller würden von Gästen der Pächterin nicht betreten, sie seien vielmehr ausschließlich als Lager vermietet worden und es befänden sich die Personaltoiletten dort, im Übrigen sei die Einheit Nr. 11 zwischenzeitlich langfristig an ein japanisches Restaurant vermietet worden. Dennoch sieht die Kammer auch bezüglich der Einheit Nr. 11 die Voraussetzungen für den Unterlassungsanspruch gegeben. Denn auch wenn tatsächlich derzeit seitens der P. GmbH nicht beabsichtigt sein sollte, die mitverpachteten Teilflächen der Einheit Nr. 11 als Aufenthaltsräume für Gäste zu nutzen, würde dies nichts daran ändern, dass sie letztlich dem Betrieb einer Spielhalle dienen sollen. Zudem ergibt sich weder aus dem als Anlage B 15 a vorgelegten Pachtvertrag noch aus der als Anlage K 5 vorgelegten Baugenehmigung eine Beschränkung der Nutzbarkeit der mitverpachteten Teilflächen der Einheit Nr. 11 im Keller. Im Gegenteil ist in nach den der Baugenehmigung (Anlage K 5) beigefügten Plänen in den mitvermieteten Teilflächen der Einheit Nr. 11 im Keller die Aufstellung von Internetterminals vorgesehen. Schließlich ist es für die Kammer auch nicht nachvollziehbar, wieso die Beklagte gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 27.10.2008, mit dem die für die Einheit Nr. 11 genehmigte Nutzungsänderung von Chinarestaurant zu Freizeitcenter und Billardcafé aufgehoben wurde, ein Berufungsverfahren durchführen sollte, wenn sie nicht tatsächlich beabsichtigt, dort zukünftig ebenfalls eine

Spielhalle zu betreiben bzw. die Einheit zum Betrieb einer Spielhalle zu verpachten.

III.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 97 I ZPO. Soweit auf Antrag der Klagepartei Ziffer III. des Urteils des Amtsgerichts München vom 13.05.2009 durch Teilurteil der Kammer vom 16.12.2009 abgeändert wurde, sind hierdurch keine weiteren Kosten entstanden (vgl. Zöller, 28. Aufl., Rn 4 zu § 718 ZPO).

2. Die Revision war gemäß § 543 I Nr. 1, II ZPO nicht zuzulassen, da die vorliegende Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erforderlich ist. Es ging nur um die Anwendung anerkannter Rechtsgrundsätze auf einen reinen Einzelfall.

3. Eine Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit war nicht veranlasst, da ein Rechtsmittel gegen das Urteil nicht mehr gegeben ist. Die Revision wurde nicht zugelassen. Die Nichtzulassungsbeschwerde ist gemäß §§ 62 II, 43 Nr. 2 WEG nicht gegeben.

IV.

1. Die Streitwertfestsetzung für die Berufungsinstanz ergibt sich aus § 49a GKG.

2. Der Beweisbeschluss vom 12.04.2010 war teilweise aufzuheben, da die Sache bereits aufgrund des Gutachtens von Prof. F. entscheidungsreif geworden ist und es daher einer Klärung der Frage einer Wertminderung nicht mehr bedurfte.