



## AMTSGERICHT BOTTROP

### BESCHLUSS

In der Wohnungseigentumssache

der Wohnungseigentümergeinschaft ~~Müldener Str. 2-3 / Ruisen 7173~~  
~~10000 Essen~~, an der beteiligt sind:

Beteiligter zu 1) und **Antragsteller**:

Herr ~~\_\_\_\_\_~~  
- Verfahrensbevollmächtigter: ~~\_\_\_\_\_~~  
~~Bottrop, zu 246/05~~ -

Beteiligter zu 2) und **Antragsgegner**:

Herr ~~\_\_\_\_\_~~  
- Verfahrensbevollmächtigter: ~~Rechtsanwalt Wehage, Gerichtstr. 38, 45255 Essen,~~

Beteiligter zu 3) und **Verwalter**:

Hausverwaltung ~~\_\_\_\_\_~~  
~~Hans-Jürgen Glawe, Nordring 20,~~  
~~40084 Gelsenkirchen~~

Beteiligte zu 4):  
die weiteren Eigentümer, namentlich aufgeführt in der Eigentümerliste

hat das Amtsgericht Bottrop  
am 23.01.2006  
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfing  
im schriftlichen Verfahren  
b e s c h l o s s e n :

Dem Antragsgegner wird aufgegeben, es zu unterlassen, sein in der  
Wohnungseigentümergeinschaft ~~Müldener Str. 2-3 / Ruisen 7173~~

befindliches Ladenlokal mit der im Aufteilungsplan der Teilungserklärung vom 03.12.1980 ausgewiesenen Sondereigentum Nr. 19 im Erdgeschoss ~~Moerdericher Str. 2~~ 2 außerhalb der gesetzlichen Ladenöffnungszeiten geöffnet zu halten.

Der Antragsgegner trägt die Gerichtskosten des Verfahrens bei einem Gegenstandswert von 3.000,00 Euro. Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Gründe:

Die Beteiligten bilden die Wohnungseigentümergeinschaft ~~Moerdericher Str. 2~~ ~~Moerdericher Str. 2~~ in Bottrop. Das Rechtsverhältnis der Eigentümer untereinander ist in der Teilungserklärung vom 03.12.1980 geregelt. Der Antragsteller ist Eigentümer der Erdgeschosswohnung links im Hause ~~Moerdericher Str. 4~~ Str. 4. Direkt daneben befindet sich das Sondereigentum des Antragsgegners, welches in § 2 der Teilungserklärung als „Ladenlokal“ bezeichnet ist. Seit geraumer Zeit werden die Räume als Pizzeria genutzt. Seit einem Betreiberwechsel im Jahr 2004 fühlt sich der Antragsteller von dem Gaststättenbetrieb gestört. Sei die Pizzeria früher spätestens um 21.00 Uhr geschlossen worden, sei sie nunmehr bis kurz vor Mitternacht geöffnet. Da eine Schallisolierung fehle, werde er regelmäßig durch Gespräche und andere Geräusche in seiner Nachtruhe gestört.

Er beantragt,

dem Antragsgegner aufzugeben, es zu unterlassen, sein in der Wohnungseigentümergeinschaft ~~Moerdericher Str. 2~~ ~~Moerdericher Str. 2~~ befindliches Ladenlokal mit der im Aufteilungsplan der Teilungserklärung vom 03.12.1980 ausgewiesenen Sondereigentum Nr. 19 im Erdgeschoss Möddericher Str. 2 außerhalb der gesetzlichen Ladenöffnungszeiten geöffnet zu halten.

Der Antragsgegner hat zunächst beantragt,

den Antrag zurückzuweisen.

Im Termin zur mündlichen Verhandlung am 20.01.2006 hat er den geltend gemachten Unterlassungsanspruch jedoch anerkannt und seine ursprünglichen Einwendungen nicht mehr aufrecht erhalten.

Der Antrag des Antragstellers ist zulässig gemäß § 43 Abs. 1 Ziffer 1 WEG. Er hat auch in der Sache Erfolg. Denn der Antragsgegner darf gemäß §§ 15 Abs. 3, WEG, 1004 BGB sein Ladenlokal nicht außerhalb der gesetzlichen Öffnungszeiten nutzen. Das folgt aus dem Umstand, dass sein Sondereigentum in der Teilungserklärung als Ladenlokal bezeichnet ist. Nach einhelliger Rechtsprechung, der sich das Gericht anschließt, handelt es sich nämlich bei dieser Bezeichnung um eine die Nutzung einschränkende Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter (BayObLG ZMR 1993, 427 f). Ein solches Teileigentum darf nur im Rahmen dieser Zweckbestimmung genutzt werden. Zwar ist grundsätzlich auch eine andere Nutzung erlaubt, sofern sie nicht störender ist als die der Zweckbestimmung entsprechende. Ein solcher Fall liegt hier jedoch nicht vor. Vielmehr verstößt die Nutzung der Räume als Pizzeria über die gesetzlichen Öffnungszeiten hinaus gegen die auch für den Antragsgegner verbindliche Nutzungsvereinbarung. Denn der Charakter eines Geschäftsbetriebes in einem Laden ist ganz wesentlich mit der Vorstellung verbunden, dass ein Laden an beschränkte Öffnungszeiten gebunden ist (vgl. nur OLG Düsseldorf NJW-RR 1993, 567). Daraus folgt, dass bei der gebotenen typisierenden Betrachtungsweise der Betrieb einer Pizzeria außerhalb der allgemeinen Ladenöffnungszeiten wegen der damit verbundenen Geräuschentwicklung mehr als ein Ladengeschäft stört und sich damit nicht mehr im Rahmen der Zweckbestimmung hält.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 47 WEG. Die Entscheidung über die Festsetzung des Gegenstandswertes hat ihre Grundlage in § 48 Abs. 3 WEG.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diese Entscheidung ist das Rechtsmittel der sofortige Beschwerde zulässig, wenn der Wert des Gegenstandes der Beschwerde 750 EURO übersteigt.

Sie ist binnen einer Frist von zwei Wochen bei dem Amtsgericht Bottrop oder beim Landgericht in Essen einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung oder der gerichtlich protokollierten Bekanntmachung der Entscheidung.

Die Einlegung erfolgt durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle eines der genannten Gerichte.

Ferner ist jedes Amtsgericht verpflichtet, die Erklärung über die Beschwerde aufzunehmen. Dabei muß beachtet werden, daß diese Erklärung innerhalb der Beschwerdefrist bei einem der oben genannten Gerichte eingegangen sein muß.

Rohling

Ausgefertigt:

2097

(Weiß) Justizangestellte als  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

