

Ein Hausverbot muss in der Regel nicht begründet werden

Grundstücksrecht. Der Inhaber des Hausrechts kann relativ frei entscheiden, wem er Zutritt zu seinem Betrieb verwehrt oder gestattet. Einen sachlichen Grund für ein Hausverbot muss er nur in Ausnahmefällen angeben.

BGH, Urteil vom 29. Mai 2020,
Az. V ZR 275/18

Rechtsanwalt
Dr. Karsten Prote
von GTW



Quelle: GTW

DER FALL

Der Betreiber einer Therme mit Saunabereich wird von einer Stammkundin verklagt. Die Frau besucht die Therme bereits seit mehreren Jahren regelmäßig und hat zahlreiche, nicht personengebundene Eintrittskarten erworben, die zum Teil noch ungenutzt sind. Der Betreiber der Therme erteilte der Kundin ein unbefristetes

Hausverbot. Dagegen klagt die Frau und will damit erreichen, dass das Hausverbot zurückgenommen oder hilfsweise dessen Nichtigkeit festgestellt wird. Damit unterlag sie in den beiden ersten Instanzen. Auch die Revision vor dem BGH blieb ohne Erfolg.

DIE FOLGEN

Das Hausrecht beruht auf dem Grundstückseigentum oder -besitz und ermöglicht seinem Inhaber, in der Regel frei darüber zu entscheiden, wem er Zutritt gestattet oder verwehrt, betont der BGH in seiner Entscheidung. Das Hausrecht wird auch nicht durch die Eintrittskarten beschränkt, die die Kundin erworben hatte. Da sie nicht personalisiert und frei übertragbar sind, wäre es einem Kunden leicht möglich, das Hausrecht leerlaufen zu lassen, indem er sich über Dritte weitere Eintrittskarten verschafft, um sodann eine Einschränkung des Hausrechts geltend zu machen. Eine Einschränkung des Hausrechts ergibt sich auch nicht aus dem mittelbar in das Zivilrecht einwirkenden

Grundrecht auf Gleichbehandlung. Denn daraus folgt kein objektives Verfassungsprinzip, wonach Rechtsbeziehungen zwischen Privaten von diesen prinzipiell gleichheitsgerecht zu gestalten wären. Dies könnte dann anders sein, wenn der Ausschluss von Veranstaltungen, die einem großen Publikum ohne Ansehen der Person geöffnet werden, für die Betroffenen im erheblichen Umfang über die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben entscheidet. Das aber ist beim Besuch einer Therme nicht der Fall. Denn auch wenn die verschiedenen Bäder ein unterschiedliches Leistungsangebot haben, sind ihre Leistungen prinzipiell austauschbar.

WAS IST ZU TUN?

Der Hausrechtsinhaber kann ein Hausverbot erteilen, ohne dies besonders zu begründen. Dabei kann er sich grundsätzlich auch von persönlichen und sachfremden Erwägungen leiten lassen. Aufpassen muss er allerdings, wenn seinem Angebot bzw. der Veranstaltung eine erhebliche soziale Bedeutung zukommt, sodass damit für den Betroffenen im erheblichen

Umfang über die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben entschieden wird. Dann darf der Hausrechtsinhaber seine Entscheidungsmacht, die aus dem Hausrecht resultiert, nicht dazu ausnutzen, bestimmte Personen ohne sachlichen Grund von einem solchen Ereignis auszuschließen. (redigiert von Anja Hall)