ZfIR 2014, A 5

AG München: Hausverbot gegenüber Dritten

Das Hausverbot eines Eigentümers gegenüber einer dritten Person ist wirksam, wenn kein konkreter Mieter den Besuch wünscht und dem Hausverbot widerspricht (**AG München, Urt. v. 16.9.13 – 424 C 14519/13**).

Die Klägerin ist eine große bayerische Immobiliengesellschaft mit Sitz in München. Sie ist Eigentümerin und Vermieterin von Wohnungen in einem größeren Gebäudekomplex in München mit 16 Stockwerken. Der Bruder des Beklagten hat in dem Gebäudekomplex ein Büro zum Betrieb einer Unternehmensberatung angemietet. Die Klägerin erteilte dem Beklagten in der Folgezeit ein Hausverbot für das 2. bis 9., das 11. sowie das 13. bis 16. Stockwerk in dem Gebäude. Das Hausverbot wurde ausgesprochen, weil angeblich der Beklagte die Büroräume seines Bruders nutzte, um selbst in Konkurrenz zur Klägerin 5 Wohnungen im Gebäude unter zu vermieten und um neue Wohnungen „anzuwerben". Die Wohnungen würde er ohne Erlaubnis der Klägerin unter anderem an ausländische Besucher weitervermietet, die zum Beispiel zum Zweck einer ärztlichen Behandlung mit Angehörigen nach München reisen. Alle Wohnungen befinden sich in einem Gebäudeteil, der nur von langfristigen Mietern bewohnt ist.

Um das Verhalten des Beklagten für die Zukunft zu unterbinden, erteilte die Vermieterin dem Beklagten ein Hausverbot für einzelne Stockwerke und erhob Klage vor dem AG mit dem Antrag, dem Beklagten bei Meidung eines Ordnungsgeldes bis zu 250 000 € oder Ordnungshaft von bis zu 6 Monaten das Betreten der Stockwerke zu untersagen.

Der Beklagte hingegen trägt vor, er nehme rechtliche und wirtschaftliche Interessen der Staatsbürger aus dem arabischen Raum wahr. Er habe mit Dritten keine Mietverträ-

ge bezüglich Wohnungen abgeschlossen, die von der Klägerin vermietet wurden.

Das AG München gab nun der Vermieterin recht. Das erteilte Hausverbot in Bezug auf die genannten Stockwerke, in denen sich die Wohnungen befinden, sei wirksam. Grundsätzlich habe jeder Eigentümer das Recht, einem Dritten das Betreten des Eigentums zu verbieten. Durch die Vermietung der Wohnungen habe die Klägerin jedoch ihr Eigentumsrecht eingeschränkt, denn jeder Mieter habe das Recht, jederzeit Besuch zu empfangen. Gegenüber sonstigen Dritten stehe es der Eigentümerin frei, ein Hausverbot auszusprechen, solange nicht ein Mieter gegenüber der Vermieterin geltend mache, dass er diese Person empfangen will.

Das Gericht stellt fest, dass das Besuchsrecht zum Kern des Nutzungsrechtes an der Wohnung gehört und der Mieter eigenverantwortlich bestimme, wem er den Zutritt zu seiner Wohnung gewähren will und wem nicht.

(Quelle: Pressemitteilung Nr. 49/14 vom 14.11.2014)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG