

Hausverbot durch eine Eigentümergemeinschaft

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Frau Rechtsanwältin Claudia Schmidt, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de

Wohnungseigentümer haben mitunter den Wunsch, unliebsame Personen in der Gemeinschaftsanlage mit einem Hausverbot belegen zu wollen. Spätestens, wenn es sich bei den Personen um Mieter oder Besucher von anderen Wohnungseigentümern handelt, stellt sich die Frage, wie das Hausrecht in einer Wohnungseigentumsanlage im Einzelnen geregelt ist. Im nachfolgenden Beitrag werden Einzelfälle dargestellt und Handlungsalternativen aufgezeigt.

Die Rechtslage:

Einer Wohnungseigentümergemeinschaft kommt das Hausrecht zur Aussprechung eines Hausverbotes hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums zu. Das Hausrecht wird von der Eigentümergemeinschaft daher als Gemeinschaft ausgeübt, da es direkt aus dem Gemeinschaftseigentum entspringt. In der Folge bedeutet der Ausspruch des Hausverbotes, dass eine Person es verboten bekommt, das Besitztum zu betreten. Betritt eine mit Hausverbot belegte Person das Besitztum, oder verlässt es trotz Aussprache des Hausverbotes nicht, so macht diese Person sich strafbar i.S.d. § 123 StGB. Während ein einzelner Eigentümer im Hinblick auf sein Sondereigentum mit der Aussprache eines Hausverbotes grundsätzlich frei verfahren kann, gelten für das der Eigentümergemeinschaft zustehende Gemeinschaftseigentum Besonderheiten.

Das Bundesverfassungsgericht hat in einer jüngst ergangenen Entscheidung erneut bekräftigt, dass Konflikten zwischen den Wohnungseigentümern nicht durch die Aussprache eines Hausverbotes gegen einen Wohnungseigentümer - aber auch regelmäßig nicht gegen (nur) Lebensgefährten eines Wohnungseigentümers - begegnet werden kann (BVerfG, Beschl. v. 06.10.2009, Az. 2 BvR 693/09). Insofern wird ein milderes Mittel zu wählen sein, welches stets im Verbot eines störenden Verhaltens liegen wird (z.B. Unterlassen von Lärmstörungen zu Nachtzeiten). Dieses Verbot kann ebenfalls gerichtlich durchgesetzt werden, z.B. im Wege einer einstweiligen Verfügung oder einer Unterlassungsklage.

Für die Ausübung des Hausrechts durch die Eigentümergemeinschaft gilt, dass zwischen dem **Innen- und dem Außenverhältnis** differenziert werden muss, d.h. es muss der Frage nachgegangen werden, ob das Hausrecht (das Hausverbot) gegenüber einem Eigentümer oder einem außenstehenden Dritten ausgeübt werden soll.

Einzelfälle:

Im **Innenverhältnis** zwischen den **Eigentümern** ist es nicht möglich, einem anderen Eigentümer Hausverbot zu erteilen. Von der Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums im Wege des Hausverbots kann daher kein Wohnungseigentümer ausgeschlossen werden, da dies einer Entziehung des Eigentums gleichkommen würde. Sanktionen gegenüber Eigentümern sind nur unter der Voraussetzung einer Entziehungsklage nach §§ 18 f. WEG möglich. Aber auch gegenüber **Ehegatten von Eigentümern** kann wegen des grundrechtlichen Schutzes der Ehe kein Hausverbot ausgesprochen werden. Ebenfalls kann gegenüber **Lebensgefährten von Eigentümern** regelmäßig kein Hausrecht ausgespro-

chen werden, da hier der Eigentumsschutz stärker berücksichtigt wird, als die Interessen der übrigen Eigentümer, z.B. an bloßer Einhaltung der Nachtruhe.

Gegenüber dem **Mieter eines Eigentümers** kann grundsätzlich kein Hausverbot ausgesprochen werden, das dieser sein Besitzrecht durch einen Mietvertrag mit einem Hauseigentümer ableitet. Ein störender Mieter kann daher nur dadurch aus dem Eigentumsobjekt "entfernt" werden, indem die übrigen Wohnungseigentümer den Vermieter über § 14 Nr. 2 WEG zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses verpflichten.

Im **Außenverhältnis** können gegenüber störenden Besuchern regelmäßig ein Hausverbot durch die Eigentümergeinschaft ausgesprochen werden. Hierfür bedarf es indes eines **gemeinschaftlichen Beschlusses**. Sofern es sich um einen störenden Besucher eines Wohnungseigentümers handelt, wird dieser einem solchen Beschluss regelmäßig nicht zustimmen. In diesem Fall genügt regelmäßig ein Beschluss der übrigen Wohnungseigentümer. Sofern der Wohnungseigentümer den störenden Besucher weiterhin empfängt, kann gem. § 14 Abs. 1 WEG der Wohnungseigentümer verpflichtet werden, dies zu unterlassen.

Der **Verwalter** übt zudem das Hausrecht innerhalb der Wohnungseigentumsanlage aus. Als Vertreter der Eigentümergeinschaft ist er berechtigt und verpflichtet, gegenüber Personen das Hausverbot auszusprechen, denen gegenüber die Eigentümergeinschaft ein Hausverbot beschlossen hat. Dagegen ist der Verwalter nicht berechtigt das Hausverbot gegenüber Dritten auszusprechen, welche (von ihm) als störend empfunden werden.

Praxishinweis:

Sofern der Ausspruch eines Hausverbotes ausscheidet, sind die (einzelnen) Eigentümer nicht ohne Rechtsschutz. Die Geltendmachung von Rechten aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) oder dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) sind weiterhin möglich, z.B. eine Entziehungsklage gegenüber einem Eigentümer oder eine Unterlassungsklage sowie auch eine einstweilige Verfügung gegen einen Störer.

RAin Claudia Schmidt, 07.12.2009

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.