

Zusammenfassung: Tobias von Bressendorf, Das private „Hausrecht“

Der Begriff „*Hausrecht*“ bezeichnet die Befugnis darüber zu entscheiden, wer ein Grundstück und Teile davon betreten und sich dort aufhalten darf. Der Zusatz *privat* ist in der Rechtswissenschaft geläufig, um das „Hausrecht“, das seine Rechtsgrundlage im Privatrecht – genauer: im Sachenrecht – findet, vom „strafrechtlichen Hausrecht“, dem behördlichen „öffentlich-rechtlichen Hausrecht“ sowie weiteren spezialgesetzlichen Erscheinungsformen abzugrenzen. Auf das private „Hausrecht“ lassen sich dabei höchst unterschiedliche Maßnahmen stützen. So finden Hausverbote für Diskotheken, Einkaufszentren und Privatwohnungen in ihm gleichermaßen ihre Grundlage wie bundesweite Stadionverbote, Baustellenverbote oder auch Hausordnungen für öffentlich zugängliche Privatgrundstücke und Gemeinschaftsflächen.

Gegenstand der Untersuchung sind die dogmatische Natur, die gesetzlichen Grundlagen, die Schranken sowie die Art und Weise der Ausübung und Durchsetzung dieser sachenrechtlichen Befugnis. Kurzum also: die dogmatischen Grundlagen des privaten „Hausrechts“. Besonderes Gewicht liegt in der gesamten Arbeit darauf, nicht rein „wissenschaftliche Dogmatik“ zu betreiben, sondern nachvollziehbare, praxisgerechte Lösungen und Modelle im Sinne einer gebrauchstauglichen Dogmatik zu entwickeln.

Bei Schaffung des BGB wurde das private „Hausrecht“ nicht kodifiziert. Lange hat das „Hausrecht“ im Privatrecht daher ein Schattendasein gefristet. Erst seit dem Jahr 2005 taucht es regelmäßig als Gegenstand und Topos in der Rechtsprechung auf. Zuvor haben der BGH und die Instanzgerichte das private „Hausrecht“ zwar auch schon gelegentlich thematisiert; in aller Regel aber nur beiläufig, ohne es mit einem konkreten rechtlichen Bedeutungsgehalt aufzuladen. Insgesamt ist der Forschungsstand hierzu überschaubar. Zu spezifischen Aspekten, insbesondere den sog. bundesweiten Stadionverboten und dem Anfertigen von Fotografien unter Verstoß gegen die Hausordnung, gibt es durchaus umfassende Untersuchungen. Die dogmatischen Grundlagen sind dagegen ein blinder Fleck.

Ziel der Untersuchung ist eine Entmystifizierung des privaten „Hausrechts“ durch eine funktionsorientierte Analyse und Rekonstruktion. Die zentrale These der Abhandlung ist insofern, dass die Funktion des Begriffs des privaten „Hausrechts“ in einer Ordnung und Systematisierung des Rechtsstoffs liegt, ihm aber kein eigener Regelungsgehalt zukommt (→ § 1 bis § 3). Beim „Hausrecht“ handelt es sich demnach nicht um ein Recht im eigentlichen Sinne – aus diesem Grund ist der Begriff auch in Titel und Text stets in Anführungszeichen gesetzt. Die Abhandlung setzt damit einen Kontrapunkt zur Rechtsprechung, die das private „Hausrecht“ ausschnittsweise wie ein eigenständiges Recht behandelt. Zugleich wendet sie sich aber auch gegen Extrempositionen in der Literatur, die das private „Hausrecht“ wahlweise als „überflüssige paragesetzliche Zwischenkategorie“ einordnen oder aber eine Anerkennung als eigenständiges Recht im Wege der Rechtsfortbildung fordern.

Aus dieser Funktion heraus wird das „Hausrecht“ auf Grundlage der gesetzlichen Vorschriften über Besitz und Eigentum rekonstruiert und konkretisiert: Ein Vergleich der anwendbaren Regelungsregime spricht dafür, den Begriff nicht nur für Grundstücke, sondern auch betretbare bewegliche Sachen sowie Teile dieser fruchtbar zu machen, nicht aber Webpräsenzen und andere virtuelle Räume (→ § 4). Zugleich werden verschiedene Typen der Inhaberschaft herausgearbeitet, die sich an der Eigentums- und Besitzlage orientieren. Sie sollen als eine Art Baukasten, eine effiziente und kohärente Aufarbeitung von Problemfällen in der

Praxis ermöglichen (→ § 5). Im Detail werden auch die aus „Hausrecht“ folgenden Befugnisse untersucht, insbesondere das Recht zur Erteilung von Hausverboten und -verweisen (→ § 6).

Ein Schwerpunkt liegt auf der Untersuchung der Schranken des „Hausrechts“. Sie werden im Lichte der zuvor gewonnenen Erkenntnisse in das sachenrechtliche System integriert, das dem „Hausrecht“ zugrunde liegt (→ § 7 bis § 10). Es wird herausgearbeitet, dass sich das Verhältnis von „Hausrecht“ und etwaigen Bindungen – vorbehaltlich einiger Ausnahmen – asymmetrisch darstellt: Besitzschutzrechtlich begründete Hausverbote und -verweise, die im Widerspruch zu rechtsgeschäftlich oder gesetzlich begründeten Verpflichtungen stehen, sind vorläufig wirksam. Erst ein rechtskräftiges Urteil lässt ihre Wirksamkeit entfallen (→ § 7 bis § 10). Besondere Aufmerksamkeit erfahren dabei die horizontalen Grundrechtsbindungen, die sich bei einer Öffnung für den Publikumsverkehr ergeben. Die wechselseitig betroffenen Grundrechtspositionen werden insoweit herausgearbeitet und funktional analysiert, insbesondere vor dem Hintergrund des vielbeachteten *Stadionverbot*-Beschlusses des BVerfG vom 11.04.2018.

Abschließend wird noch in einem praxisorientierten Teil auf die Ausübung und Durchsetzung des privaten „Hausrechts“ eingegangen sowie die Rechtsschutzmöglichkeiten gegen Hausverbote und -verweise aufgezeigt (→ § 11 bis § 14).