

Hausordnungen und Hausverbote

Was hilft gegen unerwünschte Gruppen?

I. Hausrecht

- Hausrecht = Die Entscheidungsgewalt darüber, wem der Zutritt zu einem bestimmten Gebäude oder Grundstück gestattet wird und wem nicht
- Das Hausrecht haben die Eigentümer des Gebäudes/Grundstücks oder die Inhaber des Beherbergungsbetriebes (Heimleitung). Mitarbeiter*innen können bevollmächtigt werden, das Hausrecht auszuüben.
- Grundsatz: Freie Entscheidung darüber, wem Zutritt gestattet wird und mit wem Beherbergungsverträge abgeschlossen werden.
- Ausnahme: Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)
Demnach sollen „Benachteiligungen aus Gründen der **Rasse** oder wegen der **ethnischen Herkunft**, des **Geschlechts**, der **Religion** oder **Weltanschauung**, einer **Behinderung**, des **Alters** oder der **sexuellen Identität**“ verhindert werden.
- Eine Benachteiligung aufgrund der **politischen Einstellung** ist möglich!
- *Exkurs*: Das Hausrecht bei Betriebsversammlungen hat der Betriebsratsvorsitzende
Es sei denn: Eigentum des Arbeitgebers wird beschädigt, betriebsfremde Personen nehmen teil, betriebsfremde Themen werden besprochen

II. Hausordnung

Die Hausordnung sollte **gut sichtbar** ausgehängt werden, z.B. im Eingangsbereich / an der Rezeption, bestenfalls sollte sie auch auf der Website zu finden sein.

Beispiel für eine Regelung zu Hausverboten in der Hausordnung:

„Die Mitarbeiter*innen der [Beherbergungsbetrieb] sind von [den Berechtigten, beispielsweise der Heimleitung] beauftragt, das Hausrecht auszuüben. Bei Verstößen gegen die Hausordnung kann durch die Mitarbeiter*innen ein Hausverbot ausgesprochen werden. Dem Gast ist der Grund für das Hausverbot mitzuteilen.“

Was sollte in der Hausordnung geregelt sein?

- Inhaber des Hausrechts
- Haussicherheit: Schließzeiten der Türen
- Rücksichtnahme auf andere Gäste
- Ruhezeiten
- Nutzung der Räumlichkeiten (insbesondere Mitbringen von fremden Personen)

- Rauchen und offenes Feuer, (angemessene) Reinigungspauschale bei Zuwiderhandlung
- Alkohol- und Drogenkonsum
- Schlüsselrückgaben und (angemessene) Pauschale bei Schlüsselverlust
- Verhalten bei Feueralarm
- Folgen bei Missachtung der Hausordnung

III. Hausverbote

- Aus dem Hausrecht ergibt sich das Recht, ein Hausverbot zu verhängen. Die Befugnis, ein Hausverbot zu erteilen haben also diejenigen, die das Hausrecht ausüben.
- Grundsatz: Es ist kein besonderer Grund für ein Hausverbot erforderlich.
- Aber: Bei Geschäftsräumen, die für den allgemeinen Publikumsverkehr geöffnet sind, muss ein sachlicher Grund gegeben sein. Es darf zudem nicht gegen das AGG verstoßen werden.
- Ein sachlicher Grund kann z.B. eine Straftat, eine Ordnungswidrigkeit oder **Verstoß gegen die Hausordnung** sein.
- Auch wenn bereits ein Vertragsverhältnis besteht, muss ein Grund für das Hausverbot vorliegen, z.B. ein Verstoß gegen die Hausordnung.
- Ein Hausverbot kann befristet oder auf unbestimmte Zeit ausgesprochen werden.

- **Durchsetzen von Hausverboten:**
 1. Polizeiliche Durchsetzung: Es wird empfohlen, polizeiliche Hilfe in Anspruch zu nehmen; gegebenenfalls kann vorher angedroht werden, die Polizei zu rufen.

 2. Eigene Durchsetzung: Grundsätzlich im Rahmen der Notwehr möglich, wenn ein Hausfriedensbruch vorliegt, wird jedoch nicht empfohlen.

 3. Strafantrag wegen Hausfriedensbruchs, § 123 StGB

Der Hausfriedensbruch wird nur verfolgt, wenn ein Strafantrag des Geschädigten vorliegt.
„Wer in die Wohnung, in die Geschäftsräume oder in das befriedete Besitztum eines anderen [...] widerrechtlich eindringt, oder wer, wenn er ohne Befugnis darin verweilt, auf die Aufforderung des Berechtigten sich nicht entfernt, wird [...] bestraft.“

Voraussetzungen:
 - befriedetes Besitztum („äußerlich erkennbare, nicht allein symbolische Eingrenzung, die den Zugang Unberechtigter von der Überwindung eines physischen Hindernisses abhängig macht“)

- widerrechtlich eindringen, dort verweilen oder sich nach Aufforderung des Berechtigten nicht entfernen

Strafandrohung: bis zu einem Jahr Freiheitsstrafe oder Geldstrafe

4. **Tipp**: Das Vorgehen in einer solchen Situation sowie die Bevollmächtigten sollten schriftlich festgehalten sein, damit sich alle Beteiligten daran orientieren können. Wenn ein Hausverbot erteilt wurde, sollte der Vorfall ebenfalls schriftlich detailliert dokumentiert werden, um möglichen Schadensersatzforderungen des Betroffenen gut vorbereitet begegnen zu können (Ablauf, Namen und Adressen von Zeugen).

IV. Widerruf von Belegungsverträgen

1. Vor der Bestätigung

- Eine Buchungsanfrage kann jederzeit abgelehnt werden, wenn dadurch keine Benachteiligung nach dem AGG, also aufgrund der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität eintritt.

2. Nach der Bestätigung

- Nach der Buchungsbestätigung ist ein Widerruf im Regelfall **nicht zulässig**. Es besteht dann eine vertragliche Verpflichtung, dem Gast einen Aufenthalt zu gestatten.
- Unkenntnis von der Person des Vertragspartners ist dabei unschädlich, sofern bewusst darauf verzichtet wurde, die Personalien zu erfassen (*Beispiel*: Ehefrau bucht für sich und ihren Ehemann; die Personalien des Ehemanns sind dann im Normalfall nicht bekannt)
- Dann ist auch eine Anfechtung wegen Irrtums nicht möglich.
- Bei Täuschung über die Identität des Buchenden liegt ein Anfechtungsgrund vor. (*Beispiel*: Die Jugendorganisation der AfD bucht als Umweltverband)
- Ein Hausverbot ist in einem solchen Fall nur möglich, wenn besonders gewichtige Sachgründe vorliegen oder der Beherbergungsvertrag erfolgreich angefochten oder gekündigt wird.
- **Tipp**: Wenn nachträglich ein Grund bekannt wird, aufgrund dessen ein Gast nicht erwünscht ist, sollte *unverzüglich* die Anfechtung des Beherbergungsvertrages unter Angabe des Grundes erklärt werden.

3. Vor Ort

- Bei vorhandener Buchungsbestätigung: wie im Falle „nach der Bestätigung“

- Ohne vorherige Buchung kann vor Ort kann jede/r abgelehnt werden, sofern damit kein Verstoß gegen das AGG vorliegt.
- Bei Verstößen gegen die Hausordnung, Straftaten und Ordnungswidrigkeiten kann ein Hausverbot erteilt werden.

4. Beispielsklausel in den AGB

„Der [*Beherbergungsanbieter*] ist berechtigt, fristlos vom Vertrag zurückzutreten, wenn ein **wichtiger Grund** hierfür vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn es begründeten Anlass zu der Annahme gibt, dass die Inanspruchnahme der Übernachtungsleistung die **Sicherheit der Gäste** oder das **Ansehen des [*Beherbergungsanbieters*]** **in der Öffentlichkeit** beeinträchtigen könnte.

In diesem Fall ist der Anbieter verpflichtet, die angemeldeten Gäste **unverzüglich** vom Vertragsrücktritt zu informieren und ebenso unverzüglich ihnen bereits erbrachte Anzahlungen zu erstatten. Bei berechtigtem Rücktritt entsteht kein Anspruch des Gastes auf Schadensersatz.“

V. **Exkurs:**

1. Straftaten von Innen und Außen

▪ **Die Gastwirthaftung**

- Grundsätzlich besteht die Haftung des Gastwirts (§ 701 BGB) für gestohlene oder beschädigte Sachen. Diese Haftung gilt unabhängig von einem tatsächlichen Vertragsverhältnis und unabhängig von einem Verschulden des Gastwirts. Ausreichend ist der Kontakt zwischen Gast und Gastwirt zum Zweck der Beherbergung.
- Die Haftung gilt nicht nur für Gegenstände in dem angemieteten Zimmer, sondern auch in sämtlichen anderen Räumlichkeiten des Beherbergungsbetriebs
- Haftung auch für Dinge, die außerhalb des Beherbergungsbetriebs in Obhut genommen wurden
- Haftungsbegrenzung nach § 702 BGB: das **100-fache des Beherbergungspreises**, höchstens aber **3.500€**. Für Geld, Wertpapiere und Kostbarkeiten: höchstens **800€**.
- Unbeschränkte Haftung bei Verschulden des Gastwirts oder bei Sachen, die der Gastwirt zur Aufbewahrung übernommen hat.
- Pflicht des Gastwirts, Geld, Wertpapiere und Kostbarkeiten und andere Wertsachen zur Aufbewahrung zu übernehmen (es sei denn: übermäßiger Wert, Umfang oder Gefährlichkeit). Der Gastwirt kann verlangen, dass sie in einem **verschlossenen** oder **versiegelten** Behältnis übergeben werden.

▪ **Welche Handlungsmöglichkeiten gibt es, wenn jemand einer Straftat verdächtigt wird?**

- Eine **Durchsuchung von Personen gegen deren Willen** ist nicht vom Hausrecht gedeckt und kann nur durch die Polizei durchgeführt werden. Die Frage, ob eine verdächtige Person freiwillig die Tasche öffnet, um das Einschalten der Polizei zu vermeiden, ist jedoch unproblematisch möglich.

- Falls jemand bei einem Diebstahl oder einer anderen Straftat erwischt wurde, gilt das **Jedermann-Festnahmerecht** aus § 127 StPO. Der Täter darf vorläufig bis zum Eintreffen der Polizei festgehalten werden.

Voraussetzungen: **Auf frischer Tat betroffen** und bestehende Fluchtgefahr oder die Identität ist nicht sofort feststellbar.

2. Schlüssel und Schlüsselverlust

- Um Diebstählen und anderen Straftaten vorzubeugen, sollte darauf geachtet werden, dass alle Räume abschließbar sind. Jeder Raum sollte einen unterschiedlichen Schlüssel haben.
- Bei Schlüsselverlust: Den Beherbergungsanbieter trifft eine Verkehrssicherungspflicht. Um Diebstähle und andere Straftaten zu vermeiden, wird bei einem Schlüsselverlust regelmäßig ein Austausch des Schließsystems notwendig sein.

Tipp: elektronisches Schließsystem mit Chipkarten einführen. Wenn ein Gast die Chipkarte nicht zurückbringt, verhindert man somit ein Austauschen des gesamten Schließsystems.

Tipp: Bei der Herausgabe kann ein Pfand genommen werden, der bei einem Schlüsselverlust als pauschaler Schadensersatz vereinbart wird. Die Höhe der Pauschale sollte in der Hausordnung enthalten sein.

3. Auslösung des Feueralarms - Wer zahlt den Feuerwehreinsatz?

Die Haftung für Fehlalarme wird in den Feuerwehrgesetzen der Bundesländer geregelt.

Beispiel: § 17 Feuerwehrgesetz Berlin:

„Die Berliner Feuerwehr kann Ersatz der ihr durch den Einsatz entstandenen Kosten [...] verlangen

1. bei Fehlalarmierungen

a) von demjenigen, der sie vorsätzlich grundlos alarmiert hat,

b) vom Eigentümer, Betreiber, Besitzer und sonstigen Nutzungsberechtigten einer Brandmeldeanlage“

Es haften damit sowohl der der Eigentümer, als auch derjenige, der den Fehlalarm ausgelöst hat. Die Feuerwehr wird sich regelmäßig an den (finanziell leistungsstarken) Eigentümer

richten. Gegen den Verursacher des Fehlalarms besteht ein Schadensersatzanspruch, ein Regress ist also rechtlich möglich.