

I.

11 C 56/24



Amtsgericht Gladbeck
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

der Frau *[Name]*,
[Adresse],

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter: Herr Rechtsanwalt Frank Dohrmann,
Essener Straße 89, 46236 Bottrop,

gegen

die *[Name]* Grundstücksgesellschaft mbH, vertr. d. d. Gf.,
[Adresse],

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte *[Name]*,
[Adresse],

hat das Amtsgericht Gladbeck
auf die mündliche Verhandlung vom 23.01.2025
gemäß § 495 a ZPO

durch den Richter am Amtsgericht Bley

für Recht erkannt:

1. Es wird festgestellt, dass das von der Beklagten ausgesprochene Hausverbot betreffend der von der Klägerin angemieteten Wohnung in der Straße 3 in 45964 Gladbeck, bzgl. Herrn H., 45964 Gladbeck vom 11.03.2024 rechtsunwirksam ist.

2. Die Kosten des Rechtsstreits werden der Beklagten auferlegt.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar (hinsichtlich der Kosten).

Ein Tatbestand ist gemäß §§ 313 a Abs. 1 Satz 1, 511, 495 a ZPO nicht erforderlich.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und begründet.

Die Klage ist zulässig, insbesondere ist das nach § 256 Abs. 1 ZPO erforderliche Feststellungsinteresse gegeben. Das Feststellungsinteresse im Sinne eines rechtlichen Interesses ist gegeben, wenn dem Recht oder der Rechtslage des Klägers eine gegenwärtige Gefahr oder Unsicherheit droht und das Feststellungsurteil geeignet ist, diese Gefahr zu beseitigen. Ein berechtigtes Interesse reicht nicht aus. Die Gefährdung braucht nicht notwendigerweise Vermögensrechte des Klägers zu betreffen. Es kommen auch sonstige Rechtsgüter in Betracht, wie z.B. die berufliche Stellung, die Kreditwürdigkeit oder die Rufschädigung mit ihren wirtschaftlichen Folgen oder die gesellschaftliche Stellung oder die Ehre (vgl. MüKoZPO/Becker-Eberhard, 7. Aufl. 2025, ZPO § 256 Rn. 39, beck-online). So liegt es hier. Zum einen vermag das ausgesprochene Hausverbot den Ruf der Klägerin zu schädigen, wengleich sie auch mittlerweile aus dem streitgegenständlichen Objekt ausgezogen ist. Dies folgt u. a. daraus, dass ihrem Lebensgefährte möglicherweise zu Unrecht eine massive Störung des Hausfriedens vorgeworfen wird. Zu anderen ergibt sich das (fortbestehende) Feststellungsinteresse der Klägerin auch daraus, dass mögliche Folgeansprüche nach Beendigung des Mietverhältnisses ins Feld geführt werden, worauf sich die Klägerin ausdrücklich berufen hat.

Die Klage ist auch begründet. Das von der Beklagten ausgesprochene Hausverbot vom 11.03.2024 ist unwirksam. Die Voraussetzungen nach §§ 858 ff., 903, 1004 BGB, wonach die Verhängung eines solchen grds. möglich wäre, waren vorliegend

nicht erfüllt und sind von der insoweit beweisbelasteten Beklagten nicht nachgewiesen worden. Ein Hausverbot des Vermieters kann hiernach gegen einen Dritten nur dann wirksam ausgesprochen werden, wenn der Hausfrieden nachhaltig gestört wird. Im Spannungsfeld zwischen dem Hausrecht des Vermieters und dem Besuchsrecht des Mieters ist die Verhängung nur unter den Voraussetzungen möglich, dass **ein sachlicher Grund** vorliegt, der **Hausfrieden wiederholt und erheblich gestört** wird, die **Störungen konkret nachweisbar** (dargelegt und bewiesen) werden und nach eine **Abwägung der Interessen** die **Verhältnismäßigkeit** der Maßnahme gegeben ist (vgl. LG Hamburg Hinweisbeschluss v. 9.2.2024 – 311 S 89/23, BeckRS 2024, 9125, beck-online). Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. So hat die Beklagte insbesondere nicht nachzuweisen vermocht, dass der Besucher der Klägerin den Hausfrieden wiederholt und erheblich gestört hat. Sämtliche von der Beklagten benannten und insoweit vernommenen Zeugen konnten zum Sachverhalt schon keine Angaben machen, da diese in der **Straße 7** in Gladbeck wohnhaft sind und eben nicht in der streitgegenständlichen Immobilie an der **Straße 3** (dem damaligen Wohnsitz der Klägerin). Selbst für den Fall, dass es in der Vergangenheit an der **Straße** zu etwaigen Vorfällen zwischen dem Besucher der Klägerin (als dortigem Anwohner) und den dortigen Nachbarn gekommen sein mag - was die dazu vernommenen Zeugen im Übrigen im Wesentlichen nicht bestätigen konnten - wäre dieser Umstand nicht ausreichende um ein Hausverbot an der hier streitgegenständlichen Anschrift auszusprechen. Soweit die Beklagte meint, sie können ein generelles Hausverbot für all die von ihr innegehaltenen Immobilien aussprechen, geht dies Annahme fehl, da es an einem konkreten Ortsbezug fehlt und ein solch umfassendes Verbot ohnehin unverhältnismäßig wäre. Insoweit war die Beweisaufnahme bereits unergiebig und die Beklagte ist beweisfällig geblieben. Die einzigen Zeugen, die rein tatsächlich anhand ihrer eigenen Wahrnehmung etwas zur Sachverhaltsaufklärung beitragen konnte - die Zeugin **K** und der Zeuge **H** - haben das Vorbringen der Beklagtenseite überdies in Abrede gestellt und vielmehr bekundet, dass die Störungen einzig und allein von den Bewohnern **M** in der streitgegenständlichen Immobilie ausgegangen seien. Weitere Beweismittel lagen nicht vor, weshalb das Hausverbot unwirksam und die begehrte Feststellung auszusprechen war.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 713 ZPO.

Der Streitwert wird auf 500,00 EUR festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Da mit dieser Entscheidung für keine Partei die zur Eröffnung der Berufung führende Beschwer von über 600,00 EUR erreicht ist, hat das Gericht nach pflichtgemäßem Ermessen die Zulassung der Berufung zu prüfen, § 511 Abs. 4 ZPO. Die Berufung ist danach nicht zuzulassen gewesen, weil die Rechtssache ihre Entscheidung allein aus den Umständen des vorliegenden Falles gefunden hat und somit weder grundsätzliche Bedeutung besitzt oder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordern, § 511 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. Abs. 4 Nr. 1 ZPO.

Gegen dieses Urteil ist ein Rechtsmittel nicht zulässig, weil keine der Parteien durch dieses Urteil hinsichtlich eines Werts von über 600,00 EUR beschwert ist und das Gericht die Berufung auch nicht zugelassen hat, § 511 Abs. 2 Nr. 1 , 2 ZPO.

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Auf die Pflicht zur elektronischen Einreichung durch professionelle Einreicher/innen ab dem 01.01.2022 durch das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten vom 10. Oktober 2013, das Gesetz zur Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und zur weiteren Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs vom 5. Juli 2017 und das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 05.10.2021 wird hingewiesen.

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.

Bley