



Aufsätze

Der Hausfriedensbruch

Von Rechtsanwalt Heinrich Lau, Hann.-Münden

In SchsZtg 1973, S. 43 ff. habe ich mich zum „Hausfriedensbruch durch den Vermieter“ geäußert. In der SchsZtg sind mehrere Beiträge zum Hausfriedensbruch erschienen, weil dieser als Privatklagedelikt wohl zum „täglichen Brot“ des Schs. zählt. Hier soll der Versuch gemacht werden, dem Schm. einen Überblick über das Feld "Hausfriedensbruch" mit Beispielen und Rechtsprechungshinweisen zu geben, der ihm auch als praktische Handreichung zur Schlichtung einschlägiger Sühnefälle dienen soll.

Der Hausfriedensbruch ist strafrechtlich in § 123 StGB geregelt. Hiernach wird wegen Hausfriedensbruch bestraft, „wer in die Wohnung, in die Geschäftsräume oder in das befriedete Besitztum eines anderen oder in abgeschlossene Räume, welche zum öffentlichen Dienst oder Verkehr bestimmt sind, widerrechtlich eindringt, oder wer, wenn er ohne Befugnis darin verweilt, auf die Aufforderung des Berechtigten sich nicht entfernt“ (§ 123 Abs. 1 StGB). Die Verfolgung tritt nur auf Antrag ein (§ 123 Abs. 3 StGB).

Schutzgegenstand dieser Bestimmung ist das Hausrecht. Das Hausrecht ist ein privat-rechtliches Interesse des an einer Wohnung, an Geschäftsräumen oder an einem befriedeten Besitztum Berechtigten, innerhalb seiner „vier Wände“ nicht von Unbefugten gestört werden. Berechtigt ist hierbei durchaus nicht immer der Eigentümer; wie in SchsZtg 1973, S. 43 ff. ausgeführt, ist der Mieter einer Wohnung auch gegenüber dem Vermieter Träger des Hausrechts, so dass der Vermieter gegenüber dem Mieter Hausfriedensbruch begehen kann.

Als Ausnahme soll lediglich der Fall des „unzumutbaren Besuchers“ gelten; dazu gibt es insbesondere ein Urteil des OLG Braunschweig (NJW 1966, S. 262 ff. m. Anm. von Schröder), das bereits 1965 ergangen ist und bei dem es fraglich erscheint, ob seiner Argumentationsweise gefolgt werden kann. Es ging dort um den Verlobten einer Wohnungsmieterin, der mit dieser zusammenlebte. Die Vermieterin, eine GmbH, hatte dem Verlobten nicht erlaubt, in eine der von ihr vermieteten Wohnungen einzuziehen, weil „der Angeklagte (Verlobte) dem Alkohol in starkem Maße zusprach und sie, die GmbH, Missheiligkeiten befürchtete. Der Angeklagte hielt sich trotzdem meist in der Wohnung seiner Verlobten auf. Infolge übermäßigen Alkoholgenusses kam es häufig zu Streitigkeiten und lautstarken, teils handgreiflichen Auseinandersetzungen zwischen dem Angeklagten und Frau S. (der Mieterin) sowie auch zwischen dem Angeklagten und anderen Hausbewohnern.“ Das OLG hat – als Leitsatz der Entscheidung dieses Falles – formuliert, ein

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



Besucher begehe Hausfriedensbruch, wenn er „sich mit Billigung des Mieters, aber entgegen einem ihm ausdrücklich mitgeteilten Verbot des Vermieters in den Räumen einer Mietwohnung aufhält“, und „wenn der Vermieter von dem Mieter verlangen kann, dass die Besuche unterbleiben“ (NJW 1966, S. 263). Denn wenn, wie wohl bei den meisten Mietverhältnissen, keine mietvertragliche Vereinbarung über das Hausrecht getroffen worden sei, müsse der Mietvertrag hinsichtlich des Hausrechts nach § 157 BGB so ausgelegt werden, „wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern“. Der Vermieter müsse deshalb zwar den häuslichen Frieden des Mieters respektieren und stillschweigend auf alle Eingriffe in die Privatsphäre des Mieters verzichten; er gebe aber damit nicht das Recht auf, „gegen Störenfriede einzuschreiten, die mit Billigung des Mieters die Hausordnung verletzen und das Ansehen seines Hauses gefährden.“ Man müsse davon ausgehen, dass jeder Hauseigentümer, der nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart habe, sich bei Abschluss eines Mietvertrages das Recht vorbehalte, unabhängig vom Willen des Mieters allen Personen das Betreten seines Hauses zu verbieten, deren Aufenthalt im Haus ihm nicht zuzumuten sei (so schon das OLG Köln, MDR 1954, S. 359 f.) Bei der Auslegung dieser nach Auffassung des OLG Braunschweig regelmäßig „stillschweigend vereinbarten Vertragsklausel“ müsse man ermitteln, „welche Erwägungen beide Parteien bei Abschluss des Vertrages angestellt haben.“ Dann ergebe sich, „dass sich in aller Regel der Vermieter zwar für die Fälle grober Verstöße gegen den Vertragszweck und die Hausordnung das Recht vorbehalten will, den Besuchern des Mieters das Betreten des Hauses zu verbieten, dass aber andererseits der Mieter seinem Vertragspartner nicht das Recht zugestehen will, einem Besucher nur wegen einer persönlichen Animosität, die mit dem Mietvertrag in keinem inneren Zusammenhang steht, die Tür zu weisen“ (OLG Braunschweig aaO S. 264).

Dies ist jedoch bedenklich, weil, wie Schröder in seiner Anmerkung zum Urteil des OLG Braunschweig (NJW aaO) ausführt, „die Vermietung einer Wohnung die endgültige Übertragung des Hausrechts an den Mieter“ bedeutet. Allein der Mieter soll darüber entscheiden, wen er in seinen vier Wänden dulden will und wen nicht. Im Fall des „un-zumutbaren Besuchers“ macht die Rechtsprechung zwar Ausnahmen, die m.E. auch vom Schm. beachtet werden sollten, der ja seine Argumentationsweise im Sühneverfahren an der einschlägigen Rechtsprechung orientieren wird; allerdings erscheinen diese Ausnahmen, wie schon angedeutet, problematisch. In einer Entscheidung des OLG Köln (NJW 1966, S. 265) heißt es z. B., das Hausrecht des Vermieters gehe dem des Mieters vor „bei Benutzung des Mietraums als Absteigequartier. . . , bei Beherrschung von Landstreichern oder in Fällen einer aus sittlichen Gründen bedenklichen Nutzung der Wohnung durch den Mieter.“ Das ergab sich aus der „stillschweigend beiderseits vorausgesetzten Vertragsgrundlage.“

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



Wenn die Rechtsprechung aber immer wieder auf die Vertragsgrundlage zurückgreift, liegt der Schluss nahe, dass dann auch die bürgerlich-rechtlichen Sanktionen für Verletzungen des Mietvertrags durch den Mieter eingreifen: Abmahnung und ordentliche oder fristlose Kündigung. Für eine strafrechtliche Sanktion auf Grund einer Verletzung der Vertragsgrundlage dürfte kein Raum sein. Beispiel: Auerbach hat eine Wohnung in seinem Haus an Berthold vermietet. Bertholds Freund, der Trinker Cornelius, besucht diesen oft, trinkt und lärmt dort und übernachtet häufig bei ihm. Auerbach verbietet Cornelius das Betreten von Bertholds Wohnung, obwohl Berthold die Anwesenheit seines Freundes Cornelius duldet. Als Cornelius die Aufforderung Auerbachs, die Wohnung zu verlassen, nicht befolgt, will Auerbach Privatklage wegen Hausfriedensbruch erheben; zuvor leitet er ein Sühneverfahren ein.

Nach der hier zitierten Rechtsprechung liegt Hausfriedensbruch vor, weil Cornelius ein „unzumutbarer Besucher“ ist, dem gegenüber das Hausrecht des Vermieters vor dem Hausrecht des Mieters durchgreift. Nach meiner Auffassung ist es problematisch, hier einen Hausfriedensbruch anzunehmen: Der Mieter hat grundsätzlich gegenüber dem Vermieter und vor ihm das Hausrecht. Auerbach müsste an Stelle einer Privatklage gegen Cornelius vielmehr seinen Vertragspartner Berthold abmahnen und ihm gegebenenfalls kündigen.

2. Zum Begriff der Wohnung und des befriedeten Besitztums

Unter „Wohnung“ versteht man schlicht Räume, die der Unterkunft von Personen dienen und ihnen zur Benutzung freistehen (Lackner-Maassen, StGB, Komm., § 123 Anm. 2). Wohnung ist auch z.B. die Obdachlosenunterkunft, obwohl hier kein vertraglich vereinbartes Mietverhältnis zwischen der Gemeinde und dem Obdachlosen besteht, sondern ein öffentlich-rechtliches Nutzungsverhältnis (OLG Köln NJW 1966, S. 265, OLG Bremen NJW 1966, S. 1766). Das „befriedete Besitztum“ ist stets ein Grundstück, das gegen Betreten gesichert ist, auf dem aber nicht unbedingt ein Haus stehen

SCHS-ZTG -49. Jg. 1978 - H 6

muss; auch ein Lagerplatz oder ein Friedhof kann „befriedetes Besitztum“ sein (Lackner-Maassen aaO mit Hinweis auf RGSt Bd. 32, S. 371).

Beispiel: Die 18jährigen Albert und Bernd halten sich häufig auf dem umzäunten Lagerplatz des Sägewerksbesitzers Seeger auf. Seeger verbietet ihnen den Aufenthalt dort. Als Albert und Bernd nach dem Verbot wieder auf dem Lagerplatz auftauchen, beantragt Seeger ein Sühneverfahren wegen Hausfriedensbruchs.

Albert und Bernd sind strafrechtlich „Heranwachsende“, da sie zwischen 18 und 21 Jahre alt sind; für den Schm. beginnt jedoch die uneingeschränkte Zulässigkeit des Sühneverfahrens auf der Seite des Antragstellers wie des Beschuldigten mit der Volljährigkeit, also mit der Vollendung des 18. Lebensjahres (Drischler, Der Minderjährige und der Schm., SchsZtg 1978, S. 11 ff.).

Nachdruck und Vervielfältigung

Seite 3/4

Nachdrucke, auch auszugsweise, sowie fotomechanische Vervielfältigungen, auch von Teilen eines Heftes, gleichgültig in welcher Anzahl, auch für innerbetrieblichen Gebrauch, sind nicht gestattet. Die vorbehaltenen Urheber- und Verlagsrechte erstrecken sich auch auf die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze; sie sind vom Einsender oder von der Schriftleitung bearbeitet oder redigiert. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung der ausdrücklichen Einwilligung des Carl Heymanns Verlages.

-Organ des BDS

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



Hausfriedensbruch liegt vor, weil der umzäunte Lagerplatz des Sägewerksbesitzers ein gegen Betreten gesichertes, also befriedetes Besitztum ist. Zum „Eindringen und Verweilen“ siehe Nr. 3.

3. Eindringen und Verweilen

Der Hausfriedensbrecher muss, wenn er in die Wohnung, in die Geschäftsräume oder in das befriedete Besitztum eines anderen eindringt, sich körperlich mindestens zum Teil darin befinden.

Beispiel: Der Zeitschriftenwerber Wedel klingelt an der Wohnungstür der Rentnerin Paula. Als diese ihn auffordert zu gehen, weil sie kein Interesse an Zeitschriften habe, stellt er einen Fuß in die Wohnungstür. Damit ist er in Paulas Wohnung widerrechtlich eingedrungen.

Wer ohne Befugnis in der Wohnung usw. eines anderen verweilt, muss sich dort aufhalten, ohne dazu berechtigt zu sein (Lackner-Maasen aaO, Anm. 4). Zu beachten ist hierbei, dass der Mieter auch nach Beendigung des Mietverhältnisses das Hausrecht bis zur Räumung noch behält. Er verweilt also nicht unbefugt, wenn er nach Ablauf der Kündigungsfrist weiterhin in seiner Wohnung wohnt.

Um auf die Unbefugtheit des Verweilens hinzuweisen, genügt eine einmalige Aufforderung zum Verlassen seitens des Berechtigten.

Beispiel: Wenn Albert und Bernd über den Zaun von Seegers Lagerplatz steigen, dringen sie widerrechtlich ein. Wenn sie sich dort aufhalten, verweilen sie unbefugt. Wenn Seeger oder ein von ihm hierzu Beauftragter (z.B. Angestellter) sie zum Verlassen des Lagerplatzes auffordert – hierzu genügt etwa auch schon der Zuruf „Raus!“ –, ist der Tatbestand des Hausfriedensbruchs vollendet.