

Titel:

**Hausverbot, Betreiberstellung, Hausrechtsinhaberschaft, Unwirksamkeit,
Feststellungsinteresse, Berufliche Erfordernisse, Rechtsunfrieden**

Leitsatz:

Private Hotel- und Restaurantaufenthalte fallen nicht unter die „erhebliche Teilnahme am öffentlichen Leben“. Der Begriff der Teilnahme am gesellschaftlichen Leben kann nicht dahingehend ausgelegt werden, dass eine Teilnahme am Sozialleben einer speziellen Gruppe von Menschen stattfinden soll, die eine bestimmte Lokalität regelmäßig aufsuchen und sich leisten können.

Schlagworte:

Hausverbot, Betreiberstellung, Hausrechtsinhaberschaft, Unwirksamkeit, Feststellungsinteresse, Berufliche Erfordernisse, Rechtsunfrieden

Fundstelle:

BeckRS 2025, 29621

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 1.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten über die Rechtmäßigkeit eines von der Beklagten gegen die Klägerin ausgesprochenen Hausverbots.

2

Die Klägerin logierte in den Jahren 2020 und 2021 insgesamt drei Mal im Hotel B... nämlich vom 07.07.-19.07.2020, vom 06.07.2021-13.07.2021 und vom 08.08.-15.08.2021. Die Klägerin hat im Rahmen ihres Aufenthalts vom August 2021 behauptet, dass sie bei ihrem Aufenthalt im hoteleigenen Restaurant T... eine Ratte hätte laufen sehen. Sie äußerte, dass sie ein Foto gemacht habe und dieses im Internet veröffentlichte und an die Presse geben werde. Die Klägerin meldete während desselben Hotelaufenthalts auch eine nicht funktionierende Klimaanlage in ihrem Hotelzimmer. Für letzteren Aufenthalt im August 2021 hat die Klägerin die Rechnung über ursprünglich 1.700,- € nicht beglichen. Der Rechnungsbetrag wurde aus Kulanz – wegen nicht in Anspruch genommener Dinner-Gutscheine um 328,- auf 1.372,- € (pro Übernachtung 82,- €) reduziert, was die Klägerin bis heute nicht bezahlt hat. Mit Schreiben vom 08.11.2021 macht die Klägerin Gegensprüche gegen die Beklagte geltend (für die Einzelheiten wird Bezug genommen auf Anlage zum Schriftsatz vom 20.10.2023). In einer Mail der Klägerin vom 20.01.2022 hierzu heißt es:

„Sehr geehrte Frau ...

ich würde gerne versuchen, gemeinsam mit Ihnen die Angelegenheit aus der Welt zu schaffen und würde zu diesem Zweck gerne mit Ihnen ein Telefonat führen. Könnten Sie mir bitte sagen, wann ich Sie erreichen kann? Ich würde mich über ein Telefonat sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen

...

3

Die Klägerin stellte später in Aussicht, dass sie bei Gewährung eines persönlichen Gesprächs mit Frau ... die Rechnung aus dem Monat August 2021 begleichen würde. Frau ... musste jedoch Gespräche mit der Klägerin aus zeitlichen Gründen ablehnen.

4

Die Klägerin hat in der Zeit vom 19.4.2022 bis zum 22.4.2022 über ein Online-Portal eine Buchung für das Hotel B... in München für sich und ihren damals 13 Jahre alten Sohn vorgenommen. Die Buchung wurde unter der Bestätigungsnummer ... verbindlich bestätigt (für die Einzelheiten wird Bezug genommen auf Anlage K1).

5

Im Buchungszeitraum sind keinerlei juristische Vorträge oder Veranstaltungen geplant gewesen oder haben stattgefunden, an denen die Klägerin hätte teilnehmen können. Ebenso fanden während der Aufenthalte im Jahr 2020 und 2021 pandemiebedingt wegen Lockdowns überhaupt keine und nach dem Lockdown nur sehr wenige Veranstaltungen im Hotel B... statt. Bei diesen sehr wenigen Veranstaltungen handelte es sich ausnahmslos um nicht-juristische Veranstaltungen, im Jahr 2021 wurde lediglich eine einzige Fortbildungsveranstaltung von einem juristischen Veranstalter durchgeführt, betraf aber in keiner Weise den in der Klage genannten Fachbereich der Klägerin.

6

Mit Schreiben vom 28.3.2022 erklärte die Beklagte gegenüber der Klägerin eine außerordentliche Kündigung für den gebuchten Aufenthalt und ein Hausverbot für den gesamten Bereich des Hotels B... inklusive aller Restaurationen (für die Einzelheiten wird Bezug genommen auf Anlage B1 und B2).

7

Die Buchung vom 19.4.-22.4.22 hat die Klägerin dann nicht wahrgenommen. Sie hat in der Folge im Mai 2022 einen Antrag auf Erlass eines Mahnbescheids gegen die Beklagte gestellt, diesen aber nach Widerspruch durch die Beklagte bisher nicht weiterverfolgt. In einem vorhergehenden Schreiben der Klägerin vom 03.03.2022 (für die Einzelheiten wird Bezug genommen auf Anlage B3) fordert sie zum wiederholten Mal ein persönliches Gespräch mit der Inhaberin Frau ... ein und weist auf Ansprüche aus entgangener Urlaubsfreude hin.

8

Die Klägerin forderte die Beklagte mehrfach, zuletzt mit Email vom 30.9.2022, unter Fristsetzung auf, das Hausverbot aufzuheben, (für die Einzelheiten wird Bezug genommen auf Anlage K2).

9

Die Klägerin plante am 24.09.2024 an der ... Konferenz, in den Räumlichkeiten der Beklagten teilzunehmen, was ihr wegen des Hausverbots unmöglich gemacht wurde. Mit einer E-Mail informierte die Beklagte den Veranstalter der ... Herrn Dr. von J..., über das Hausverbot der Klägerin (für die Einzelheiten wird Bezug genommen auf Anlage zum Schriftsatz der Klägerin vom 13.03.2024).

10

Mit Schreiben vom 10.05.2024 wurde der Klägerin ein Hausverbot für das T... Hotel in München erteilt (für die Einzelheiten wird Bezug genommen auf Anlage zum Schriftsatz vom 15.05.2024).

11

Die Klägerin erhebt mit Schriftsatz vom 07.01.2025 die Einrede der Verjährung gegen die Forderung der Beklagten aus ihrem Hotelaufenthalt vom August 2021.

12

Die Klägerin behauptet, die Kündigung vom 28.3.2022 sei ihr nicht zugegangen.

13

Der Klägerin sei als Wirtschaftsanwältin regelmäßig in München. Durch das Hausverbot seien ihr wichtige berufliche Veranstaltungen verwehrt, die im B... stattfänden. Auch könne sie an wichtigen gesellschaftlichen Terminen und Essen nicht teilnehmen. Sie müsste zudem seit dem 28.3.2022 in andere gleichwertige Hotels ausweichen, wodurch ihr erhebliche Mehrkosten entstanden seien.

14

Nicht der Beklagten würden Ansprüche aus dem Aufenthalt der Klägerin bei der Beklagten im August 2021 zustehen, vielmehr hätte die Klägerin hieraus noch Ansprüche gegen die Beklagte. Behauptete Ansprüche der Beklagten seien durch Aufrechnung erloschen. Sie habe bei Ihrem Aufenthalt im Restaurant T... als auch im Restaurant Bl... jeweils eine Ratte gesehen. Für die Buchung vom 19.4.-22.4.22 sei die Klägerin auf ein anderes Hotel angewiesen gewesen, wodurch ihr Mehrkosten in Höhe von 680,67 € entstanden seien.

15

Mit Schriftsatz vom 14.02.2024 bestreitet die Klägerin erstmals, dass die Beklagte Hausrechtsinhaberin für den gesamten Bereich des Hotels B... sei. Das Hotel werde nicht von der Beklagten, sondern von der Hotel B... mbH betrieben. In der mündlichen Verhandlung vom 11.02.2025 bestreitet die Klägerin erstmals konkret, dass die Beklagte das Hotel B... in München betreibt.

16

Die Klägerin ist der Ansicht, ein Feststellungsinteresse für die Feststellung der Unwirksamkeit des Hausverbots für die Vergangenheit bestünde im Sinne eines Rehabilitierungsinteresses der Klägerin.

17

Das Hausverbot sei für das Hotel zu einem Zeitpunkt erteilt worden, zu dem bereits ein vertraglicher Erfüllungsanspruch der Klägerin aus dem geschlossenen Beherbergungsvertrag bestanden habe. Die Beklagte könne ihr etwaiges Hausrecht für die bestätigte Buchung vom 19.4.2022 bis zum 23.4.2022 jedenfalls deshalb nicht frei ausüben, weil sie vertraglich verpflichtet gewesen sei, der Klägerin den gebuchten Aufenthalt in dem Hotel zu gestatten. Ein wichtiger Grund für ein Hausverbot sei nicht ersichtlich. Dieser wäre aber sowohl für den Hotelbetrieb als auch für sämtliche Restaurationen erforderlich gewesen.

18

Abgesehen von der vertraglichen Bindung des Hausrechtsinhabers ergeben sich hier Einschränkungen in der Ausübung des Hausrechts insbesondere daraus, dass der gesamte Komplex B... einschließlich Beherbergung, Restaurationen, Kino, Nachtclub etc. und Geschäften der Öffentlichkeit für den allgemeinen Publikumsverkehr geöffnet worden sei. Damit werde zu erkennen gegeben, dass unter Verzicht auf eine Prüfung im Einzelfall jedem der Zutritt gestattet werde.

19

Soweit überhaupt über das Recht zur Erteilung eines Hausverbotes nachgedacht wird, könne dies sich im Übrigen nur auf den Hotelbetrieb, nicht aber auf die Restaurationen im B... beziehen. Es entspreche ständiger Rechtsprechung, dass ein Restaurantbetrieb, der diese Örtlichkeit für den allgemeinen Publikumsverkehr öffne und dadurch seine Bereitschaft zu erkennen gebe, generell und unter Verzicht auf eine Prüfung im Einzelfall jedem den Zutritt zu gestatten, sein Hausrecht einschränke. Der Zutritt könne nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein wichtiger Grund dafür, dass die Klägerin die Restaurationen nicht betreten dürfe, sei weder von der Beklagten substantiiert dargelegt noch unter Beweis gestellt.

20

Habe der Hotelinhaber sich die Entscheidung darüber vorbehalten, wen er als Guest aufnimmt, ist er in seiner unternehmerischen Entscheidung frei, ob und unter welchen Voraussetzungen er anderen den Aufenthalt in seinen Räumen gestattet. Habe er jedoch die Örtlichkeit für den allgemeinen Publikumsverkehr eröffnet und dadurch seine Bereitschaft zu erkennen gegeben, generell und unter Verzicht auf eine Prüfung im Einzelfall jedem den Zutritt zu gestatten, müsse die Erteilung eines Hausverbots durch sachliche Gründe gerechtfertigt werden. Die Beklagte habe sich durch die Onlinebuchungsmöglichkeit für den von ihr nicht mehr gesondert freizugebenden schnellen und automatisierten Prozess ihrer Entscheidungsmöglichkeit im Einzelfall, wer ihr Hotel bucht, begeben. Unter Verzicht auf eine Prüfung im Einzelfall sei jedem der Zutritt gestattet, der sich im Rahmen des üblichen Verhaltens bewege. Entsprechend habe die Klägerin bei ihrer Buchung über r... GmbH auch umgehend eine verbindliche Buchungsbestätigung erhalten. Die Klägerin werde mit dem Hausverbot von der Teilnahme am gesellschaftlichen Leben der wenigen Menschen, die sich das gesellschaftliche Leben in einem solchen Umfeld wie dem B... leisten könnten, und die naturgemäß entsprechend wenige seien, komplett ausgeschlossen. Viele Alternativen für gesellschaftliche Zusammentreffen dieser gesellschaftlichen Schicht gebe es sonst nicht.

21

Die Beklagte hab in München eine Monopolstellung aufgrund der schieren Größe und der internationalen Bekanntheit, welche sie ausnutze.

22

Das Hausverbot sei unwirksam, weil es inhaltlich zu unbestimmt sei.

23

Nach den AGB des Bl... könne ein Hausverbot nur erteilt werden, wenn gegen die Regeln des Anstands verstoßen werde, was die Klägerin nicht getan habe.

24

Es sei in erheblichem Maße diskriminierend, dass die Beklagte das Hausverbot gegenüber ihren Kollegen kommuniziere.

25

Zumindest berufliche Belange müssten aus dem Hausverbot ausgenommen werden, da die Klägerin seit 30 Jahren Wirtschaftsanwältin im Bereich Private Equity und Mergers and Acquisitions sei. Im Hotel B... fänden eine Vielzahl von beruflichen Veranstaltungen von Rechtsanwaltskanzleien statt. Kanzleien wie F... hätten im B... eine Corporate Rate. Sie hätten dort regelmäßig ihre Partner Meetings. Einmal jährlich finde im Hotel B... zum Beispiel die ... statt. Die Mandanten im Bereich Private Equity setzten eine tiefgehende Kenntnis der Branche voraus. Ein fundiertes Verständnis der aktuellen Herausforderungen und Entwicklungen sei unabdingbar, um sie kompetent zu beraten. Durch eine regelmäßige Teilnahme an der ..., zu der man sich gegen eine Teilnahmegebühr über einen online Link anmelden könne, könne die Klägerin auf Augenhöhe mit Mandanten über aktuelle Marktgeschehnisse sprechen, frühzeitig auf regulatorische Änderungen reagieren und diese in ihre Beratung einfließen lassen, Mandanten strategisch besser begleiten, da sie deren geschäftliche Herausforderungen kenne. Die Teilnahme an der ... sei für die Klägerin als spezialisierte Anwältin im Bereich M&A und Private Equity unverzichtbar. Sie ermögliche nicht nur die Akquise neuer Mandanten, sondern stelle vor allem sicher, dass sie stets über die neuesten Entwicklungen informiert sei, um ihre Mandanten bestmöglich zu beraten. Die ... sei daher ein zentraler Bestandteil der beruflichen Tätigkeit und Verpflichtung zur kontinuierlichen Weiterbildung der Klägerin.

26

Die Klägerin beantragte ursprünglich, das gegenüber der Klägerin mit Schreiben vom 28.3.2022 erteilte Hausverbot für den gesamten Bereich des B... inklusiver aller Restaurationen aufzuheben.

27

Die Klägerin beantragt nunmehr:

1. Das von der Beklagten gegenüber der Klägerin mit Schreiben vom 28. März 2022 erteilte Hausverbot für den gesamten Bereich des Hotel B..., inklusive aller Restaurationen, wird für den Zeitraum ab Rechtskraft des Urteils in diesem Verfahren vor dem Amtsgericht München mit dem Aktenzeichen 172 C 17045/22 mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben.
2. Für die Zeit ab Erteilung des Hausverbots mit Schreiben vom 28. März 2023 für den gesamten Bereich des Hotel B..., inklusive aller Restaurationen, bis zur Rechtskraft des Urteils in dem Verfahren vor dem Amtsgericht München mit dem Aktenzeichen 172 C 17045/22 wird festgestellt, dass das erteilte Hausverbot rechtswidrig war.

28

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

29

Die Beklagte behauptet, die geschäftsführende Komplementärin habe als Eigentümerin und Inhaberin des Hotels B... und der angeschlossenen, von ihr betriebenen Restaurants, die freie Entscheidung darüber, wem sie Zugang gewähre und wem nicht.

30

Aufgrund der defekten Klimaanlage beim Aufenthalt im August 2021 sei der Klägerin der umgehende Umzug in eine andere Junior Suite angeboten worden, alternativ die Reparatur einer Firma am kommenden Vormittag oder ein mobiles Air-Condition-Gerät zur Aufstellung in ihrem Hotelzimmer. Die Klägerin habe sämtliche Angebote abgelehnt. Die Rechnung sei der Klägerin bereits bei ihrer Abreise am 15.08.2021 zur Zahlung vor Ort vorgelegt worden. Die Klägerin habe daraufhin gegenüber dem Rezeptionisten erklärt, dass ihr die Rechnung zugeschickt werden solle und zwar „wie immer“. Diese Behauptung der Klägerin sei wahrheitswidrig erfolgt, weil sie Rechnungen der zwei vorhergehenden Aufenthalte an Ort und Stelle beglichen habe. Nachdem die Klägerin aber die Zahlung im Hotel verweigert habe, hätte sie ihr zugeschickt werden müssen.

31

Eine normale Kommunikation mit der Klägerin stelle sich für die Mitarbeitenden der Beklagten ohnehin als äußerst kompliziert und sehr zeitintensiv dar, auch weil die Klägerin gegenüber dem Personal der Beklagten mehrfach betont habe, dass sie Rechtsanwältin sei. Hier müsse vermutet werden, dass die Intention der Klägerin gewesen sei, das Personal mit diesem Hinweis auf ihren Beruf zu verunsichern. Mitarbeitende hätten gegenüber ihren Vorgesetzten wiederholt geäußert, dass sie die Klägerin als querulatorisch empfänden und mit ihr nichts mehr zu tun haben wollten. Hierzu gebe es eine E-Mail des Empfangschefs der Beklagten, Herrn ... der in Bezug auf die Klägerin in einer E-Mail an das Privatbüro der geschäftsführenden Komplementärin am 06.08.2021 schrieb, dass sich Frau ... für ein etwaiges persönliches Gespräch mit der Klägerin viel Zeit nehmen müsse. Und weiter hieße es dort:

„Herr P... (Anmerkung: ein Rezeptionsmitarbeiter) ist mit ihr wirklich immer lange am Telefon. Sie möchte immer nur das günstigste Zi., immer upgrade und und und. Jedes zweite Wort ist, sie ist Rechtsanwältin. Gibt auch immer an, dass der Sohn 11 ist – nur um nichts zahlen zu müssen, das war aber letztes Jahr auch schon ... etc. etc. Herr P... kann hier gerne mehr Informationen geben.“

32

Die Kündigung vom 28.03.2022 sei der Klägerin zugestellt worden und sie sei hierauf auch mit ihrem Schreiben vom 30.03.2022 eingegangen (für die Einzelheiten wird Bezug genommen auf Anlage B3).

33

Die Beklagte ist der Ansicht, dass das für die Beklagte einzig erkennbare Bestreben der Klägerin darin bestünde, mit der geschäftsführenden Komplementärin der Beklagten, Frau ..., ein Gespräch zu führen.

34

Das Hausrecht der Beklagten beruht auf ihrem Eigentumsrecht, auf ihrem Recht auf Berufsfreiheit sowie der ihr zustehenden Privatautonomie. Einen Kontrahierungzwang gebe es nicht. Das Hausrecht der Beklagten umfasse sämtliche von ihr betriebenen Bereiche, also das Hotel, die Restaurants, darunter das T..., das Theater K..., das hoteleigene Kino, ein Hotel-Shop und der Wellness-Bereich „Bl...“. Die von der Klägerin angesprochenen Ladengeschäfte, es handele sich um insgesamt 21 vermietete Ladengeschäfte, könnten sämtlich straßenseitig vom ... aus betreten werden, ohne dass hier ein Zugang über das Hotel erfolgen müsse. Auf diese Geschäfte beziehe sich das Hausverbot selbstverständlich nicht.

35

Im Ergebnis sei es der Beklagten nicht zuzumuten, mit der Klägerin nochmals in vertragliche Beziehungen zu treten, denn die Klägerin habe nicht ansatzweise das Recht, den Beherbergungspreis für den Hotelaufenthalt vom 08.08. bis 15.08.2021 zu 100 % zu mindern. Keine Person außer angeblich die Klägerin hätten in den Restaurants T... und im Bl... eine Ratte gesehen. Da die Parteien keinen Reisevertrag gemäß §§ 651 a ff. BGB geschlossen hätten und die Beklagte keine Reiseveranstalterin sei, laufe ein Anspruch aus reisevertraglichen Vorschriften von vornherein ins Leere. Bis heute steht die Zahlung für den Aufenthalt der Klägerin und den Aufenthalt ihres Sohnes im Hotel B... in der Zeit vom 08.08.-15.08.2021 in Höhe von € 1.372,00 aus. Eine Aufrechnung kann die Klägerin gegen diese Forderung nicht erfolgreich geltend machen.

36

Auch wenn es sich bei dem Hotel B... um ein sehr renommiertes Hotel handele, dessen Bekanntheitsgrad sich unter anderem auf das jährliche Stattdaten der ... konferenz gründe, bleibe festzustellen, dass die Klägerin hiermit keinerlei Berührungspunkte habe und in München neben dem Hotel der Beklagten mindestens fünf weitere 5-Sterne-Hotels mit Restaurants zu finden sind. Trotz aller Anstrengungen der

Klägerin, das Hotel der Beklagten als Einrichtung und „eine Welt für sich“ darzustellen, welche für sie eine erhebliche Bedeutung für das geschäftliche und kulturelle Leben hat, verkennt die Klägerin, dass die Darstellung der Beklagten nach außen hin als Werbemaßnahme zu sehen ist. In der Großstadt München gibt es nicht nur insgesamt über 90.000 Hotelbetten und neben dem Hotel der Beklagten mindestens fünf weitere 5-Sterne-Hotels, sondern auch zahlreiche Restaurants und Spezialitätenrestaurants, Kinos und sonstige Wellness- und Eventangebote. Ein Aufenthalt im Hotel B... entscheidet deshalb nicht über eine erhebliche Teilnahme am öffentlichen Leben. Somit sei die von der Klägerin behauptete stigmatisierende Diskriminierung unter keinem Gesichtspunkt erkennbar.

37

Das Hausverbot der Beklagten gelte für sämtliche Bereiche und Flächen im Hotel B... München. Selbst wenn ein externer Veranstalter einen Raum innerhalb des Hotels anmiete, so habe dieser zwar für die Dauer der Mietzeit ein Nutzungsrecht, jedoch kein Hausrecht. Jedenfalls müsste die Klägerin, um zu dem Veranstaltungsraum zu gelangen, das Hotel der Beklagten betreten, die Eingangshalle durchqueren, Flure und Gänge im Hotel benutzen und evtl. Restauranträume und Toilettenräume betreten. Hier handele es sich ausnahmslos um Bereiche, für welche die Beklagte über ihr Hausrecht verfügen kann und auch das Hausverbot für die Klägerin gelte. Im Ergebnis sei daher die Teilnahme an Veranstaltungen im Hotel der Beklagten für die Klägerin nicht umsetzbar, ohne dass sie gegen das ausgesprochene Hausverbot verstöße.

38

Die Klägerin könne selbstverständlich sämtliche Geschäfte und „Shops“, die sich im Gebäudekomplex befinden, betreten, ohne dass sie den Weg über das Hotel B... wählen müsse, denn alle Geschäfte seien von einem öffentlichen Gehweg am ... aus erreichbar. Dasselbe gelte für die „Komödie im B...“, die bekanntermaßen von der Passage zwischen ... aus erreicht werden kann. Ein Betreten des Hotels sei auch hier nicht erforderlich.

39

Auch stelle sich der Vortrag der Klägerin in seiner Gesamtheit für die Beklagte als widersprüchlich dar. Die Klägerin will mit gerichtlicher Hilfe erreichen, Restaurants- und Hotelleistungen im Hotelkomplex der Beklagten in Zukunft in Anspruch nehmen zu können, in dem angeblich die geschilderten Vorkommnisse passiert sind. Würde das Hausverbot tatsächlich nicht aufrechterhalten bleiben, so wären, wie aus dem vorliegenden Rechtsstreit offensichtlich wird, weitere Streitigkeiten vorprogrammiert. Diese kündigt die Klägerin sogar im letzten Absatz ihres Schriftsatzes vom 20.10.2023 schon an. Rechtsstreitigkeiten will und muss die Beklagte zum Schutz ihres Betriebes und aus wirtschaftlichen Gründen selbstverständlich vermeiden. Auch aus diesem Grund bleibt das Hausverbot gegenüber der Klägerin bestehen.

40

Für den weiteren Partevortrag wird Bezug genommen auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie die Protokolle der mündlichen Verhandlungen.

Entscheidungsgründe

41

Die Klage ist teilweise unzulässig und teilweise unbegründet.

I.

42

Ein Feststellungsinteresse auf Feststellung der Unwirksamkeit des Hausverbots für die Vergangenheit, also insbesondere im Bezug auf die Buchung vom 19.04.-22.04.22, besteht nicht.

43

Ein Rehabilitierungsinteresse „wiederum in Parallele zu § 113 I 4 VwGO“ (vgl. http://juratelegramm.de/faelle/oefenliches_recht/BGH_NJW_2012_1725.htm) ist dem zivilrechtlichen Feststellungsverfahren fremd, welches gerade kein Fortsetzungsfeststellungsinteresse im Sinne von § 113 I 4 VwGO kennt. Die Wirksamkeit für die Vergangenheit mag in den jeweils relevanten vermögensrechtlichen Auseinandersetzung erfolgen (vgl. nur das diesbezüglich anhängige Mahnverfahren der Klägerin auf Schadensersatz). Einen rechtlichen Bedarf für die isolierte Klärung im Rahmen des hiesigen Verfahrens wird hier nicht gesehen.

44

Hilfsweise wäre die Klage diesbezüglich aber auch unbegründet (s.u. II. 2. d)).

II.

45

Die Klägerin hat keinen Anspruch gegen die Beklagte auf Rücknahme des Hausverbots.

46

1. Es ist davon auszugehen, dass die Beklagte Hausrechtsinhaberin für das Hotel B... ist.

47

Ein diesbezügliches Bestreiten der Klägerin ist unzulässig.

48

Die Klageerhebung selbst und das gesamte Vorbringen der Klägerin bis zum Schriftsatz vom 14.2.2024 sprechen für die Betreiberstellung und damit die Hausrechtsinhaberschaft der Beklagten, die erst andeutungsweise seit dem Schriftsatz vom 14.2.2024 und explizit seit der mündlichen Verhandlung vom 11.02.2025 bestritten wird. Eine Vielzahl von dem Gericht zugänglichen Indizien sprechen darüberhinaus für die Betreibereigenschaft der Beklagten und damit das ihr zustehende Hausrecht, namentlich die Firma der Beklagten, der Handelsregisterauszug, die öffentliche Berichterstattung (Anlage 1 zum Schriftsatz der Beklagten vom 04.03.2025), das Betreiben der Internetseite des Hotels (<https://www.bayerischerhof.de/de/impressum.html>) und nicht zuletzt der Wikipedia-Eintrag über das Hotel B... („Betreiberin ist die Gebrüder ...“).

49

Die Klägerin hätte auch angesichts ihres im Lauf des Verfahrens zum vorliegenden Punkt gewechselten Vortrags substantiiert zum Nichtbestehen der Hausrechtsinhaberschaft vortragen müssen, was sie nicht getan hat. Das neue Bestreiten mutet dabei als Behauptung ins Blaue hinein an, welches unbeachtlich ist. „Eine Behauptung ist nach § 138 Abs. 1 dann unbeachtlich, wenn das Gericht zu der Überzeugung gelangt, dass die Partei selbst nicht an ihre Richtigkeit glaubt, oder das Gericht sie für eine willkürliche, ohne greifbare Anhaltspunkte ausgesprochene Vermutung hält, die Behauptung also ins Blaue hinein aufgestellt worden ist (BGH NJW 1968, 1233 (1234); Prütting/Gehrlein/Prütting Rn. 6; → Rn. 32). Insbesondere widersprüchliches oder wechselndes Vorbringen kann einen Verstoß gegen die Wahrheitspflicht indizieren und damit dessen Nichtberücksichtigung rechtfertigen (BGH NJW-RR 1992, 848; 1987, 1469; OLG Köln NZV 2004, 45; Baumgärtel/Laumen/Prütting, Handbuch der Beweislast, 5. Aufl. 2023, Kap. 9 Rn. 85a; HK-ZPO/Wöstmann Rn. 1)“ (BeckOK ZPO/von Selle, 55. Ed. 1.12.2024, ZPO § 138 Rn. 36, beck-online). Auch der eigene Vortrag der Klägerin ging über mehr als zwei Jahre im Rahmen dieses Verfahrens zwangslässig davon aus, dass die Beklagte Hausrechtsinhaberin ist. Das nunmehrige Bestreiten dieses Umstands und die bloße, unsubstantiierte Bezugnahme auf eine weitere GmbH, die in ihrer Firma einen Bezug zum Hotelnamen aufweist, genügt nicht, um die Betreiberstellung und Hausrechtsinhaberschaft der Beklagten ausreichend in Frage zu stellen.

50

2. Das Hausverbot gegen die Klägerin ist zulässig und rechtswirksam.

51

a) Nach der Entscheidung des BGH, Urteil vom 29.5.2020, Az. V ZR 275/18 (NJW 2020, 3382, beck-online) bedarf es im vorliegenden Fall grundsätzlich keines sachlichen Grundes für die Erteilung eines Hausverbots durch die Beklagte; vielmehr gilt: „Nach diesen Grundsätzen bedarf die Erteilung eines Hausverbots nicht schon dann eines sachlichen Grundes, wenn der Hausrechtsinhaber die Örtlichkeit für den allgemeinen Publikumsverkehr ohne Ansehen der Person öffnet, sondern nur unter der weiteren Voraussetzung, dass die Verweigerung des Zutritts für die Betroffenen in erheblichem Umfang über die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben entscheidet“ (BGH, a.a.O., Rn. 17). Die vorgenannte BGH-Rechtsprechung gilt so nicht nur für Hotels, sondern auch für Restaurants (MüKoBGB/Brückner, 9. Aufl. 2023, BGB § 903 Rn. 56, beck-online).

52

Private Hotel- und Restaurantaufenthalte fallen nach Auffassung des Gerichts nicht unter diese „erhebliche Teilnahme am öffentlichen Leben“. Der Begriff der Teilnahme am gesellschaftlichen Leben kann nach

derzeitiger Auffassung des Gerichts nicht dahingehend ausgelegt werden, dass eine Teilnahme am Sozialleben einer speziellen Gruppe von Menschen stattfinden soll, die eine bestimmte Lokalität regelmäßig aufsuchen und sich leisten können. Mit dieser Bezugnahme auf eine (beliebig kleine) Vergleichsgruppe würde letztlich jede soziale Verhaltensweise unter diesen Begriff fallen, so dass der Rechtsbegriff gar keine Abgrenzungsfunktion mehr erfüllen würde. Indizieß lässt sich für diesen Rechtsbegriff – im Sinne einer Einheitlichkeit der Rechtsordnung – auf die Regelung des § 39 SGB VII und die dort in Bezug genommenen Regelungen verweisen. Hiernach dürfte wohl der Besuch eines Luxushotels nebst angeschlossenen Restaurants – jedenfalls wenn nicht konkrete und erhebliche berufliche Belange betroffen sein sollten – nicht unter diesen Rechtsbegriff zu subsumieren sein.

53

Im Übrigen ergibt sich nach hiesiger Auffassung auch aus der von Klageseite in Bezug genommenen Entscheidung des BGH, dass der Beklagten vorliegend ein Recht zur Ausübung ihres Hausrechts zustand: „Eine andere Beurteilung ergibt sich nicht daraus, dass die Kl. – wie zu ihren Gunsten revisionsrechtlich zu unterstellen ist – die Therme der Bekl. zur gesellschaftlichen Zusammenkunft nutzt und über die Jahre hinweg nahezu freundschaftliche Beziehungen zu anderen Gästen aufgebaut hat. Für die Beurteilung, ob eine Einrichtung erhebliche Bedeutung für die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben hat, kommt es nicht auf etwaige besondere Übungen, Bedürfnisse oder Interessen des einzelnen Besuchers an, sondern darauf, für welche Art der Nutzung der Betreiber seine Einrichtung aus objektivierter Sicht willentlich geöffnet hat. Nur wenn der Private eine Einrichtung betreibt und für den allgemeinen Publikumsverkehr öffnet, die bei objektiv-typisierender Betrachtung erhebliche Bedeutung für die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben hat, erscheint die Anwendung des Grundrechts aus Art. 3 I GG auf das Privatrechtsverhältnis zwischen dem Betreiber und seinen Kunden und die damit verbundene Einschränkung seines Hausrechts gerechtfertigt. Betreibt er hingegen eine Einrichtung, der eine solche Bedeutung objektiv nicht zukommt, kann ihm eine verfassungsrechtliche Bindung gegenüber dem einzelnen Kunden nicht dadurch erwachsen, dass die Einrichtung für dessen gesellschaftliches Leben subjektiv eine größere Bedeutung hat als ihr bei objektivtypisierender Betrachtung zukommt“ (BGH, NJW 2020, 3382 Rn. 23, beck-online). Auf die von Klageseite vorgetragene Ausübung privater Begegnungen in den Räumlichkeiten der Beklagten kommt es hiernach also nicht an.

54

Ebensowenig kommt es nach Einschätzung des Gerichts darauf an, die Beklagte hinsichtlich ihrer Werbeversprechen beim Wort zu nehmen Insoweit würde nach dem BGH höchstens eine irgendwie geartete Monopolstellung einem Hausverbot entgegenstehen (BGH, NJW 2020, 3382 Rn. 25, beck-online). Eine solche Monopolstellung erscheint jedoch weder im Hinblick auf die Stellung als eines von mehreren 5*-Hotels, noch im Bezug auf die Restauration oder sonstigen Leistungsangebote gegeben zu sein. Wie bereits ausgeführt, würde unter Bezugnahme auf eine beliebig kleine Bezugsgröße der Begriff der gesellschaftlichen Teilhabe verwässert und damit irrelevant gemacht werden.

55

Die Konsequenz eines Hausverbots, also der Umstand sich auch mit Dritten an dem Ort des Hausverbots nicht mehr treffen zu können, als Grund gegen das Hausverbot anzuführen („Was soll die Klägerin diesen Freunden denn sagen, wenn der B... vorgeschlagen wird?“) ist ein unzulässiger Zirkelschluss und damit unerheblich.

56

b) In der Abwägung der grundrechtlich geschützten Positionen der Parteien sind vorliegend auch berufliche geschützte Positionen der Klägerin nicht als Grund für die (teilweise) Aufhebung des Hausverbots durchschlagend.

57

Die Klägerin hat entsprechende Umstände nur unsubstantiiert vorgetragen. Auch auf richterlichen Hinweis hat die Klägerin keine konkreten beruflichen Erfordernisse zum Besuch der Einrichtung der Beklagten vorgetragen. Die bloß abstrakten Ausführungen, dass die ... in ihrer beruflichen Branche besonders wichtig und dass die Teilnahme der Klägerin aus abstrakt dargestellten Gründen erforderlich sei, genügen den Anforderungen an substantiierten Vortrag nicht. Weder wird konkret vorgetragen, welche speziellen Inhalte und welches Spezialwissen (nur?) auf der ... genau erlangt werden kann, noch warum diese in der beruflichen Praxis der Klägerin Anwendung finden würden und wie sie hierdurch konkret ihre berufliche

Tätigkeit besser ausüben und am Markt wettbewerbsfähiger bleiben kann. Es werden z.B. auch keine Indizien genannt, welche konkreten Auswirkungen die Nichtteilnahme an der ... in den Jahren 2023 und 2024 konkret für die Beklagte hatte (z.B. Verlust von Mandaten gegenüber Teilnehmern der pamacom), was wiederum dafür spricht, dass die Nichtteilnahme der Klägerin in diesen Jahren keine konkreten beruflichen Auswirkungen hatte.

58

c) Das Hausverbot ist inhaltlich auch bestimmt genug, da es sich nach seinem Wortlaut auf sämtliche Räumlichkeiten des Hotels und der Restaurants bezieht. Eines ergänzenden beschreibenden Lageplans bedarf es zur Klarstellung nach Auffassung des Gerichts nicht.

59

Dass damit auch (z.B. Faschings-) Veranstaltungen Dritter in Hotelräumlichkeiten betroffen sind, ergibt sich unabhängig von der Frage, wer bei diesen Veranstaltungen Hausrechtsinhaber ist, bereits daraus, dass die Veranstaltungsräumlichkeiten nur betreten werden können, nach vorherigem Durchschreiten von Hotelräumlichkeiten. Sollten vermietete Geschäfte, Theater oder Kino auf dem Gelände des Hotels Zugangsmöglichkeiten von außen haben, sind diese nach dem Wortlaut des Hausverbots (und nach dem geäußerten Willen der Beklagten in diesem Prozess) nicht von dem Hausverbot umfasst.

60

Das Hausverbot ist nach dem Wortlaut zeitlich unbegrenzt. Es steht der Beklagten aber selbstverständlich frei dies irgendwann in der Zukunft – gegebenenfalls auf freundliche Bitte der Klägerin – wieder aufzuheben.

61

d) Hilfsweise Wirksamkeit des Hausverbots im Bezug auf die Buchung vom 19.04.-22.04.2022: Das Gericht sieht hilfsweise die – unstrittig – offene Forderung als ausreichenden sachlichen Grund für das Hausverbot im Hinblick auf den gebuchten Aufenthalt, um bis zur Klärung des Streits über die offene Forderung keine weiteren Streitigkeiten entstehen zu lassen und damit für eine weitere Vertiefung des Rechtsfriedens zu sorgen. Unstreitig ist nämlich die Hotelrechnung der Klägerin aus dem Jahr 2021 offen. Streitig ist lediglich, ob die Klägerin aufrechenbare Gegenforderungen hat. Insoweit liegen aus Sicht des Gerichts – allein zur Wahrung des Rechtsfriedens und zur Vermeidung des Entstehens neuer streitiger Forderungen – „besonders gewichtige Sachgründe“ (vgl. BGH, NJW 2012, 1725, Rn. 14) vor.

62

Die mittlerweile eingetretene Verjährung der Forderung ändert dabei nichts an der ursprünglichen Berechtigung der Beklagten aufgrund der offenen Forderung der Klägerin den Aufenthalt vom 19.04.-22.04.2022 zu verweigern.

II.

63

Die Nebenforderungen teilen das Schicksal der Hauptforderung.

III.

64

Kosten: § 91 ZPO.

IV.

65

Vorläufige Vollstreckbarkeit: §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

V.

66

Streitwert: § 3 ZPO.