

Das Hausrecht betreuter Menschen

Uwe Harm, Diplom-Rechtspfleger beim Amtsgericht Bad Segeberg

I. Einleitung

Der Schutz der Wohnung gem. Art. 13 GG ist im Betreuungsrecht gelegentlich mit Fragen und Problemen verbunden. Wann darf der Betreuer ohne oder gegen den Willen die Wohnung des Betreuten betreten? Welche rechtlichen Befugnisse hat das Betreuungsgericht? Darf ein Heimbetreiber für Besucher eines seiner Bewohner ein Hausverbot aussprechen? Wieweit reicht überhaupt das Hausrecht im Einzelfall?

II. Geschichtliches

Das Hausrecht ist eine weit zurückreichende geschichtliche Rechtsfigur, die nicht nur als Abwehr gegen fremde Eindringlinge gedacht war, sondern z. B. im germanischen Recht auch die Gerichtsbarkeit gegenüber allen Hausgenossen einschließlich der Ehefrau umfasste¹. Im 19. Jahrhundert entstand als rechtliche Grundlage der Besitzschutz. Der Besitzberechtigte hatte das Recht, fremde Einwirkungen notfalls mit Gewalt zu verhindern². Dieser Grundgedanke ist dann – wenn auch nicht durch definitive Normierung eines „Hausrechts“ – in das BGB eingegangen und hat dort als Recht des Wohnungsinhabers sowohl als Eigentümer wie auch als Besitzberechtigter Entsprechung erfahren. Dabei gilt rechtlich unbestritten, dass allein durch die Besitzerlangung das Hausrecht entsteht.

Nach den gravierenden und rechtswidrigen Verletzungen des Hausrechts durch die Nazi-Herrschaft wurde die Unverletzlichkeit der Wohnung in das Grundgesetz aufgenommen (Art. 13). Nur in besonderen Ausnahmefällen, die ausdrücklich im Recht geregelt sein müssen, darf eine Wohnung gegen den Willen des Besitzers betreten und durchsucht werden.

Mit dem Betreuungsrecht wurde – ebenfalls nach negativen Erfahrungen im Rahmen früherer Vormundschaften und Gebrechlichkeitspflegschaften – dem Grundrecht des Art. 13 durch die Einführung des § 1907 BGB mit verschiedenen Genehmigungsvorbehalten und Mitteilungspflichten Rechnung getragen.

III. Rechtsnatur des Hausrechts

Zu unterscheiden sind die unmittelbare Rechtsfolge bei Besitzerlangung von Wohnraum und die Rechtsgrundlagen für den Besitz. Das Hausrecht ist eine unmittelbare Rechtsfolge, die bei Besitzerlangung auch dann entsteht, wenn die Rechtsgrundlage gestört oder sogar rechtswidrig ist. Das Hausrecht haftet somit der Besitznahme unmittelbar an. Der Besitznehmer ist somit Hausherr und übt gewissermaßen seine Herrschaft auch im inneren Bereich des Wohnraumes aus. Die Rechtsnatur ist in Rechtsprechung und Literatur umstritten, teilweise wird sie als reine Sachherrschaft beschrieben, teilweise hält man das Hausrecht als solches für entbehrlich, da der Schutz der Sachherrschaft in den jeweiligen Rechtsgebieten ohnehin geschützt ist³. Das Hausrecht erscheint letztlich als privates

¹ Über die „väterliche Hausgewalt“: *Wesel*, Geschichte des Rechts, 4. Auflage 2014, Rn 183.

² *Von Savigny*, Das Recht des Besitzes, 1. Auflage 1803.

³ *Schulze*, Das privat Hausrecht, JZ 2015, 381, 385 mit weiteren Nachweisen.

Ordnungs- und Schutzrecht⁴, das für sich genommen zwar teilbar und übertragbar ist, aber nicht isoliert abgetreten werden kann und damit auch nicht pfändbar ist. Damit entzieht es sich auch einer Verfügbarkeit im Betreuungsrecht.

IV. Rechtsgrundlagen für den das Hausrecht begründenden Besitz

Als Rechtsgrundlage für den Besitz ist zuerst das selbstbewohnte Eigentum zu nennen. Dann kann durch Miet- oder Pachtvertrag ein Recht auf Besitz entstehen, ferner durch vertragliche Einräumung eines Wohn- oder Wohnungsrechtes oder eines Nießbrauchs, durch eine sonstige Wohnraumüberlassung (z. B. durch Vertrag nach dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz) und durch Einräumung eines Mit-Besitzes z. B. durch Aufnahme eines Lebenspartners in die Wohnung. All diese Rechtsgrundlagen entstehen durch Rechtsgeschäft (Ausnahmen z. B. Ersitzung, Hausbesetzung). Die Gestaltung dieser Rechtsgeschäfte und damit der Grundlagen von Besitz und daraus folgendem Hausrecht können durch die Bestellung eines rechtlichen Betreuers als Aufgabe übertragen werden. Der rechtliche Betreuer ist dann – korrekte Aufgabenzuweisung vorausgesetzt – befugt, Besitzverhältnisse vertretungsweise zu begründen, zu gestalten und zu beenden.

Die Beendigung von Wohnraumbesitz erfolgt bei Mietverhältnissen durch Kündigung oder Aufhebungsvertrag, bei Heimverträgen durch die im WBVG vorgesehenen besonderen Kündigungsrechte, bei Eigentum und dinglichen oder schuldrechtlichen Nutzungsrechten durch „Aufgabe“ des Besitzes⁵. All dies kann durch Bevollmächtigung oder gesetzliche Vertretung erfolgen. Aber erst mit der tatsächlichen Besitzaufgabe und nicht allein mit dem Wegfall der Rechtsgrundlagen entfällt das Hausrecht und damit der Schutz des Art. 13 GG.

V. Befugnisse des Betreuungsgerichts

Im Rahmen eines Betreuungsverfahrens hat der Gesetzgeber dem Betreuungsgericht einige wenige Befugnisse gegeben, die den Schutz der Wohnung gem. Art. 13 GG und damit auch das Hausrecht des Wohnungsinhabers beschränken.

Zur Anhörung des Betroffenen gem. § 278 FamFG kann ausnahmsweise das Gericht die Vorführung durch die Behörde und mit Unterstützung der Polizei gewaltsam durch Öffnung, Betreten und Durchsuchung (nach dem Betroffenen!) anordnen (§ 278 Abs. 5-7 FamFG). Dasselbe gilt gem. § 283 FamFG zur Untersuchung des Betroffenen durch einen ärztlichen Sachverständigen. In Unterbringungssachen – auch nach Landesrecht – kann ebenfalls die Vorführung sowohl zur Anhörung wie auch zur Begutachtung vom Gericht angeordnet werden (§§ 319, 322 FamFG).

In diesen Fällen, die abschließend und ausdrücklich mit Einschränkung des Rechts aus Artikel 13 GG geregelt sind, erschöpfen sich die Möglichkeiten und Befugnisse des Betreuungsgerichts. Insbesondere gibt es keine weitere Rechtsgrundlage für ein Betreten der Wohnung des Betreuten gegen dessen Willen etwa durch den rechtlichen Betreuer, ambulanten Hilfen oder sonstigen Dritten⁶.

Unbefriedigend für die Praxis sind die Fälle erheblicher Vermüllung der Betroffenen. In der Literatur ist gelegentlich eine Rechtsgrundlage für ein Betreten und Entmüllen der Wohnung

⁴ Schulze, aaO, 385.

⁵ Erst in einem zweiten Schritt wird über Eigentum oder Nutzungsrechte rechtlich verfügt.

⁶ OLG Schleswig FamRZ 2008, 918, 919; OLG Frankfurt BtPrax 1996, 71; BayObLG FamRZ 2002, 348 = BtPrax 2001, 251.

gegen den Willen der Betroffenen gefordert worden. Allerdings wirkt auch hier der Art. 13 GG als Sperre und verlangt eine ausdrückliche Gesetzesnorm, die für diese Fälle nicht gegeben ist⁷. Erreicht die Vermüllung ein bedrohliches und gesundheitsgefährdendes Ausmaß, können die Voraussetzungen für eine geschlossene Unterbringung und damit die Befugnis zur Vorführung und Verbringung in eine Einrichtung gegebenenfalls vorliegen.

VI. Das Hausrecht gegenüber rechtlichen Betreuern und anderen Personen

Der Betroffene – ob im eigenen Haus, eigenen Wohnung, in einer Mietwohnung oder einem sonstig überlassenen Wohnraum – kann jedem Dritten, also auch seinem rechtlichen Betreuer den Zutritt zur Wohnung verweigern oder gestatten. Geringfügige Ausnahmen ergeben sich im Mietrecht. Der besitzberechtigte Mieter hat z. B. angemeldeten Besichtigungswünschen des Vermieters und bei Wohnungseigentum etwa im Gemeinschaftsvertrag oder in der Hausordnung geregelten Zutritt von Personen, die Wärmeverbrauch u. ä. ablesen, zu gestatten. Bei Gefahr im Verzuge – etwa bei Gasgeruch außerhalb der Haustür – kann und muss u. U. unverzüglich Zutritt verschafft werden.

Rechtliche Betreuer stehen aber nicht selten vor dem Problem, dass ihnen der Zutritt verweigert wird und sie damit an der Erfüllung ihrer Aufgabe gehindert sind und gewisse Pflichten gegenüber dem Gericht nicht nachkommen können. Die Feststellung von Vermögenswerten, damit verbundenen Rechten und Pflichten – auch die Wohnung betreffend – können oft nur unvollständig erfolgen. Auch die Versorgung oder ambulante Hilfen sind u. U. aufgrund der Zutrittsverweigerung unzureichend. Wenn Informationen und Hilfen nicht über andere Personen wie z. B. Angehörige, die Zutritt erhalten, möglich werden, gibt es keine andere Möglichkeit, als die Situation mit regelmäßigen Besuchsversuchen abwartend zu beobachten.

VII. Zutrittsgestattung

Betreute Personen können den Zutritt zur Wohnung durch eindeutige Erklärung oder auch allein durch ein Verhalten (konkludent) gestatten. Die Gestattung ist kein Rechtsgeschäft, sondern rechtsgeschäftsähnliches Handeln. Das Öffnen der Tür ohne den Zutritt rein körperlich zu verwehren, die Übergabe eines Zweitschlüssels, der Verweis auf einen Angehörigen, dem sich der Betreuer bei einem Besuch anschließen könnte oder der sonst geduldete Eintritt durch eine nicht verschlossene Tür z. B. im Pflegeheim sind als Zutrittsgestattungen anzusehen.

Allein aber der Aufenthalt in einem Pflegeheim führt nicht automatisch dazu, dass eine etwa noch vorhandene Wohnung nun auch gegen den Willen der betreuten Person betreten werden darf. Der Zutritt zur Wohnung ist in diesen Fällen nur zulässig, wenn die betreute Person dies ausdrücklich gestattet oder dies durch konkludentes Handeln deutlich macht. Ist eine Rückkehr in die Wohnung aufgrund der gesundheitlichen Situation auf Dauer ausgeschlossen, kann der Betreuer auch in Vertretung des Betroffenen den Besitz an einer Wohnung „aufgeben“⁸.

⁷ Der Hausrechtsinhaber hat nicht nur das Abwehrrecht gegen Drittzutritt, sondern auch das Recht, im Innern seines Besitzes (Wohnung) die Ordnung willkürlich zu gestalten. Hinzu tritt das Grundrecht der freien Entfaltung der Persönlichkeit (Art. 2 Abs. 1 GG).

⁸ *Harm*, Schutz betreuter Menschen vor faktischer Wohnungsaufgabe – Gesetzliche Regelungen und verfassungsrechtliche Anforderungen, BtPrax 2013, 99 ff.

VIII. Kann das Hausrecht auf rechtliche Betreuer übertragen werden?

Fraglich ist, ob das Hausrecht des Betreuten durch den rechtlichen Betreuer vertreten und damit auch gegen ihn selbst gerichtet werden kann, wenn als Aufgabenkreis „Wohnungsangelegenheiten“, „Aufenthaltsbestimmung“ oder „alle Aufgaben“ bestimmt wurde.

a) Das Innen- und Außenverhältnis der Aufgabenkreise

Zunächst ist auf die besondere Rechtsnatur des „Hausrechtes“ zu verweisen. Es handelt sich wie oben ausgeführt um ein privates und persönliches Ordnungs- und Schutzrecht. Kann es überhaupt in das System der Aufgabenkreise eingeordnet werden? Für eine Klärung dieser Frage ist auf eine grundsätzliche Unterscheidung im Betreuungsrecht hinzuweisen: Es wird nicht nur zwischen Personen- und Vermögenssorge unterschieden, sondern auch zwischen Innen- und Außenverhältnis. Am Beispiel des Taschengeldes wird dies deutlich: Die Zahlung des Taschengeldes oder die Beantragung eines Barbetrages aus Sozialhilfemitteln betrifft das Außenverhältnis (Vertretung). Die Verwendung des Taschengeldes durch den Betreuten entzieht sich dagegen im Innenverhältnis einer Bestimmung durch den Betreuer, es sei denn, der Betroffene ist nicht in der Lage, das Taschengeld überhaupt selbstbestimmt zu verwenden. Die meisten Aufgabenkreise können nur im Außenverhältnis wahrgenommen werden, das Innenverhältnis ist in der Regel der Selbstbestimmung des Betroffenen zu belassen. Aufgrund der besonderen Rechtsnatur des Hausrechtes ist allenfalls die Ausübung gegenüber Dritten ohne jede Fremdbestimmungsmöglichkeit gegenüber dem Betroffenen übertragbar (also auch nur im Außenverhältnis).

b) Die Lücken in der sinngemäßen Anwendung nach § 1908i Abs. 1 BGB

Des Weiteren ist festzustellen, dass im Betreuungsrecht auch mit der Bezeichnung „alle Aufgaben“ nicht der gesamte Bereich der Personen und Vermögenssorge für eine gesetzliche Vertretung übertragen werden kann, wie dies im Vormundschaftsrecht für mdj. Kinder möglich ist. Schon die Verweise in § 1908i BGB enthalten Lücken bezüglich der Personensorge. So ist z. B. nicht auf § 1631 BGB verwiesen worden mit der Folge, dass rechtliche Betreuer nie die Befugnis erhalten können, den Betroffenen „zu pflegen, zu erziehen, zu beaufsichtigen und seinen Aufenthalt zu bestimmen“. Nur das Letztere hat durch die Regelungen zur geschlossenen Unterbringung eine Gegen Ausnahme im Betreuungsrecht erhalten. Die tatsächliche Bestimmung des Aufenthaltes ist ohnehin nur den Eltern oder Vormund als gesetzliche Vertreter als Befugnis gegeben worden⁹. Für volljährige Menschen gibt es dagegen keine rechtliche Möglichkeit für gesetzliche Vertreter – außer im Falle des Vorliegens der Voraussetzungen für eine geschlossene Unterbringung – den tatsächlichen Aufenthalt durchzusetzen¹⁰.

Unabhängig von der obigen Rechtsproblematik würde eine Vertretungsbefugnis zum Hausrecht gegen den Betroffenen einen unzulässigen Rechtseingriff gegen Artikel 13 GG bedeuten. Dafür allein fehlt es bereits an einer Rechtsgrundlage zur Übertragung einer solchen Befugnis im Rahmen eines Aufgabenkreises. Der umgekehrte Fall einer das Hausrecht vertretenden Abwehr Dritter ist nur über die Möglichkeit eines Umgangsverbotes

⁹ § 11 BGB.

¹⁰ § 7 Abs. 1 BGB – Die Wohnsitzbegründung entsteht durch tatsächliches Handeln. Ob dazu eine rechtsgeschäftliche Grundlage besteht oder ein dingliches Recht, ist erst die zweite Frage.

möglich¹¹. Ein solches Umgangsverbot muss ausdrücklich als Aufgabenkreis und Genehmigung durch das Gericht in Kraft gesetzt werden.

All dies zeigt, dass das Hausrecht des Wohnungsbesitzers ein besonders starkes Abwehr- und Sachherrschaftsrecht mit Grundrechtsschutz ist und keine Verfügungsmasse für Aufgaben eines rechtlichen Betreuers darstellt.

IX. Das Hausrecht des Unternehmers und Verbrauchers in Einrichtungen der Pflege

Betreuten Personen wird durch Vertrag nach dem WBVG „Wohnraum überlassen“ und das Recht eingeräumt, gemeinschaftlich genutzte Räume und Flächen zu benutzen. Hinsichtlich des „überlassenen Wohnraumes“ entsteht mit der Besitznahme „Hausrecht“ für den Bewohner, das aber durch den Vertrag und die Hausordnung mit gewissen Einschränkungen versehen werden kann, wenn der Bewohner gleichzeitig sog. „Betreuungsleistungen“ vereinbart hat und damit den Zutritt zu seinem Wohnraum zu diesem Zwecke gestattet hat. Hausordnungen können ebenfalls gewisse Einschränkungen enthalten, etwa den Zutritt für die Reinigung und Versorgung, dürfen aber das Hausrecht nicht aushöhlen.

Bezüglich der gemeinschaftlich genutzten Flächen, die im Vertrag ausdrücklich bezeichnet werden, entsteht für alle Berechtigten ein Mit-Besitz und damit ein Mit-Hausrecht und verdrängt zumindest das Recht des Eigentümers (= Unternehmers) zur eigenmächtigen Hausrechtsausübung. Allerdings können durch Vertrag Bedingungen und Einschränkungen vereinbart werden, die aber die grundsätzliche Nutzung und Begehung zumindest nicht willkürlich verhindern dürfen. Dieses Recht der Bewohner als Mit-Besitzer der gemeinschaftlichen Räume und Flächen gegenüber dem Eigentümer ist auch durch dessen „Widmung“ seiner Einrichtung für gemeinschaftliche Wohn- und Lebensräume sowie zur Förderung des selbstbestimmten Lebens der Bewohner verstärkt¹².

Damit stellt sich die Frage, ob der Unternehmer gegenüber Dritten ein Hausverbot wirksam aussprechen darf. Die Berechtigung würde aus dem Schutz des Eigentums herzuleiten sein, hier begrenzt durch die Besitzübertragung an „Wohnraum“ und gemeinschaftlichen Flächen. Allein daraus ergibt sich bereits, dass selbst ein berechtigtes generelles Hausverbot immer in die Rechte der Bewohner eingreift. Dem Unternehmer verbleibt bei dieser Rechtslage ein eigenes Hausrecht für Räume, die nicht in den Besitz oder Mit-Besitz anderer übergeben wurden. Ferner ist der Mit-Besitz an den gemeinschaftlichen Flächen und Räumen in der Regel nicht vollständig den Bewohnern in ihrer Gesamtheit allein unter Ausschluss des Eigentümers übertragen worden, sondern nach Sinn und Zweck der Verträge verbleibt auch dem Unternehmer daran ein Mit-Besitz.

Im Falle eines naheliegend begründeten Hausverbotes des Unternehmers gegenüber einem Dritten ist eine Abwägung zwischen den Rechten der Gesamtheit der Bewohner, der Rechte aller einzelnen Bewohner und den Rechten und Pflichten des Unternehmers erforderlich. Ein generelles Hausverbot gegenüber Dritten kann somit nur gegenüber Personen erfolgen, die den Betrieb durch ihr Auftreten schädigen, die Bewohner unzumutbar belästigen und keinen berechtigten Grund für einen Besuch haben. Berechtigten Besuchern wie der Richter, der frei gewählte Arzt, der Bevollmächtigte, gewünschte Angehörige und der rechtliche Betreuer können nicht ohne weiteres von einem Hausverbot des Unternehmers wirksam vom Zutritt

¹¹ Über §§ 1908i in V. mit 1632 Abs. 2 BGB.

¹² Die landesrechtlichen Heimgesetze verlangen in der Regel eine solche Widmung.

zur Einrichtung und damit zum Wohnraum des Bewohners ausgeschlossen werden. Schon die Gestattung des Bewohners auf Zutritt dieser Personen korrespondiert mit dem Anspruch jener auf ungehinderten Besuch¹³. Bei unangemessenem Verhalten dieses Personenkreises kann allenfalls der Zutritt nur auf direktem Wege zum Wohnraum sozusagen einschränkend gestattet werden.

Sind Personen aus dem vorgenannten Kreise wie z. B. Bevollmächtigte oder Angehörige derart störend für den Betrieb und unzumutbar für die Gemeinschaft der Bewohner, verbleibt dem Unternehmer nur die Kündigung des Bewohners gem. § 12 Abs. 1 Nr. 3 WBG aus wichtigem Grund.

X. Zusammenfassung

Das Hausrecht des Besitzinhabers von Wohnraum ist ein persönliches Abwehr-, Schutz und Sachherrschaftsrecht und genießt den Grundrechtsschutz aus den Artikeln 2 Abs. 1 und 13 des Grundgesetzes. Das Betreuungsrecht enthält dazu einschränkende Ausnahmen für die Zwangsbefugnisse bei Vorführung zur Anhörung, Untersuchung und Zuführung zur geschlossenen Unterbringung. Das Hausrecht ist nicht nur Abwehrrecht gegen den Zutritt Dritter, sondern auch Gestaltungsrecht im Innern. Es ist jedenfalls isoliert durch Aufgabenzuweisungen für rechtliche Betreuer nicht verfügbar. Im Heimbereich entsteht durch die Besitzübergabe an Wohnraum und Mit-Besitz an gemeinschaftlich genutzte Flächen ebenfalls für den Bewohner ein Hausrecht, das aber vertraglich mit Einschränkungen versehen werden kann. Ein Hausverbot des Heimbetreibers (Unternehmers), das stets in die Rechte der Bewohner eingreift, ist nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen gerechtfertigt, aber gegenüber Personen, die vom Bewohner die Gestattung des Zutritts besitzen und eingeladen werden, in der Regel nicht möglich.

¹³ KG NJW-RR 1988, 1226 zur Anwendung familiärer Beistandspflichten gem. § 1618a BGB.