



WEG: Hausordnung – Verschließen der Hauseingangstür

10.01.2017 Fachinformation

Das Landgericht Frankfurt/M. hat mit Urteil vom 12. Mai 2015 (Az. 2-13 S 127/12, ZMR 2015/734 f.) entschieden, dass ein Beschluss des Ermessen der Wohnungseigentümer überschreitet, wenn er für die Nachtstunden vorsieht, dass die Haustür verschlossen zu halten ist. Dadurch wird in Notsituationen eine Fluchtmöglichkeit erschwert.

In der Eigentümerversammlung im Jahre 2011 haben die Wohnungseigentümer zu TOP 10 beschlossen:

§ 4 Punkt 7 der Hausordnung soll wie folgt geändert werden:

„Im allgemeinen Interesse ist die Haustür in der Zeit von 22.00 Uhr abends bis 6.00 Uhr morgens verschlossen zu halten.“

Die Parteien als Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) haben diesen Beschluss angefochten. Das Gericht hat den angefochtenen Beschluss für ungültig erklärt. Es hat ausgeführt, dass Regelungen der Hausordnung ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des § 21 Abs. 3 WEG entsprechen müssen und einem ordnungsgemäßen Gebrauch im Sinne des § 15 Abs. 2 WEG zu entsprechen haben. Die Regelung, während der Nachtzeiten die Haustür verschlossen zu halten, entspricht nach Auffassung des Gerichtes nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da insoweit bei einer Ergänzung der Hausordnung die schutzwürdigen Belange der Wohnungseigentümer zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen sind. Die Abwägung führt dazu, dass auch unter Berücksichtigung der Sicherheitsbedürfnisse der beklagten übrigen Wohnungseigentümer die angefochtene Regelung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Das Abschließen der Hauseingangstür führt zu einer erheblichen Gefährdung der Wohnungseigentümer und ihrer Besucher. Durch das Abschließen der Haustür ist ein Verlassen des Gebäudes im Brandfall oder in einer anderen Notsituation nur möglich, wenn ein Schlüssel mitgeführt wird. Das schränkt nach Auffassung des Gerichtes die Fluchtmöglichkeit erheblich ein, da es auf der Hand liegt, dass gerade in Paniksituationen nicht sichergestellt ist, dass jeder Hauseigentümer und jeder Besucher der Wohnungseigentumsanlage bei der Flucht einen Haustürschlüssel griffbereit mit sich führt, sodass sich eine abgeschlossene Haustür im Brand- oder sonstigen Notfall als tödliches Hindernis erweisen kann.

Auch für die Mietverträge wird in Rechtsprechung und Literatur die Meinung vertreten, dass derartige Regelungen unzulässig sind. Diesem Interesse steht das Interesse der übrigen Wohnungseigentümer gegenüber, aus Sicherheitsgründen die Haustür geschlossen zu halten. Allerdings weist die Kammer darauf hin, dass Haustürschließsysteme existieren, die beide Interessen vereinigen, da nämlich ein Verschluss des Hauseingangs durch diese Schließsysteme zugelassen und auf der anderen Seite ein Öffnen durch flüchtende Bewohner auch ohne Schlüssel ermöglicht wird.

Angesichts dieser Möglichkeit entspricht es jedenfalls nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, in den Nachtstunden die Haustür verschlossen zu halten, da durch diesen Beschluss das Ermessen der Wohnungseigentümer bei der Beschlussfassung über die Hausordnung deutlich überschritten wird, sodass auf die Anfechtung der angefochtene Beschluss für ungültig zu erklären ist.

Downloads

1-17_hausordnung_hauseingangstuer_anlage	147.51 KB PDF
--	------------------

<https://bbu.de/beitraege/weg-hausordnung-verschliessen-der-hauseingangstuer>