

Presseerklärung

23. Juli 2015

Den Ernstfall immer im Blick

Verschlossene Hauseingangstüren können zur tödlichen Gefahr werden.

Rechtsanwaltskammer Düsseldorf. Ein Beschluss unter Wohnungseigentümern, die Hausordnung dahin zu ändern, dass die Haustür nachts verschlossen zu halten ist, entspricht nicht „ordnungsgemäßer Verwaltung“, da die Fluchtmöglichkeiten im Brandfall hierdurch erheblich eingeschränkt würden. Das hat das Landgericht Frankfurt a.M. durch Urteil vom 12.05.2015 (Az.: 2-13 S 127/12) entschieden. In dem Fall hatte eine Eigentümergemeinschaft folgende Änderung der Hausordnung beschlossen: „Im allgemeinen Interesse ist die Haustür in der Zeit von 22.00 Uhr abends bis 6.00 Uhr morgens verschlossen zu halten.“ Diesen Beschluss hat ein Wohnungseigentümer angefochten und die Eigentümergemeinschaft verklagt.

Das Landgericht Frankfurt gab der Klage statt und erklärte den angefochtenen Beschluss für ungültig. Eine Hausordnung enthält im Wesentlichen Verhaltensvorschriften, mit denen der Schutz des Gebäudes, die Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung und die Erhaltung des Hausfriedens sichergestellt werden sollen. Dabei müssen die Regelungen der Hausordnung „ordnungsgemäßer Verwaltung“ entsprechen, was vorliegend nach Ansicht der Frankfurter Richter nicht der Fall war. „Denn 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 Brandfalle oder in einer anderen Notsituation nur möglich, wenn ein Schlüssel mitgeführt wird“, begründeten die Richter das Urteil. Dies schränke die Fluchtmöglichkeit erheblich ein, da es auf der Hand liege, dass gerade in Paniksituationen nicht sichergestellt sei, „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 in einem sonstigen Notfall als tödliches Hindernis erweisen kann“, erläutert das Gericht. Demzufolge werde auch überwiegend von der Rechtsprechung eine Regelung in Mietverträgen dahingehend, dass die Haustür verschlossen sein solle, als unzulässig angesehen.

„Die Aufforderung an Mieter oder Wohnungseigentümer, aus Sicherheitsgründen nachts die Haustür abzuschließen, ist leider unausrottbar“, stellt der Präsident der Rechtsanwaltskammer Düsseldorf, Rechtsanwalt und Notar Herbert P. Schons aus Duisburg, fest und fügt hinzu: „Damit in Notsituationen wie etwa Brand oder Wasserschaden keine Panik unter den Mitbewohnern ausbricht, sollte ein sicheres Haustürschließsystem in die Immobilie eingebaut werden.“ Solche „Antipanik-Systeme“ verhindern einerseits, dass von außen jemand ohne Schlüssel hineinkommt, ermöglichen es andererseits aber den Bewohnern, von innen jederzeit die Tür zu öffnen.

Beim Streit zwischen Wohnungseigentümern oder zwischen Vermietern und Mietern hilft ein Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht (und für 20 weitere Rechtsgebiete) sowie Rechtsanwälte mit besonderen Schwerpunktgebieten aus dem Kammerbezirk Düsseldorf finden Sie im Internet unter www.rechtsanwaltskammer-duesseldorf.de, Stichwort: „Anwaltssuche“.

Düsseldorf, den 23.07.2015 – Text zu ca. 3.866 Zeichen.

Ansprechpartner für Rückfragen und nähere Informationen:

Rechtsanwältin Dr. Susanne Offermann-Burckart, Hauptgeschäftsführerin der Rechtsanwaltskammer, Freiligrathstr. 25, 40479 Düsseldorf, Tel.: 0211/4950213, Handy: 0151/11547206, Fax: 0211/4950228, E-Mail: info@rechtsanwaltskammer-duesseldorf.de.

Die Rechtsanwaltskammer Düsseldorf vertritt alle aktuell 12.370 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte aus dem Oberlandesgerichts-Bezirk Düsseldorf. Dieser umfasst die Landgerichts-Bezirke Düsseldorf, Duisburg, Kleve, Krefeld, Mönchengladbach und Wuppertal.