

Mehrfamilienhäuser: Nachts nicht abschließen / Wohnungseigentumsrecht

Der Beschluss einer Wohnungseigentümersammlung, wonach die Hausbewohner die Haustür nachts nicht nur schließen, sondern abschließen müssen, widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung und ist ungültig. Bei Bränden oder anderen Notfällen ist eine abgeschlossene Haustür ein tödliches Hindernis. Dies entschied nach Informationen der D.A.S. Rechtsschutz Leistungs-GmbH (D.A.S. Leistungsservice) das Landgericht Frankfurt am Main. LG Frankfurt a. M., Az. 2 - 13 S 127/12

Hintergrundinformation:

In Mehrfamilienhäusern streiten Bewohner immer wieder darum, ob die Hauseingangstür nachts abzuschließen ist. Vermieter und Wohnungseigentümergemeinschaften schreiben oft in der Hausordnung eine Abschließpflicht vor. Diese soll Einbrüchen vorbeugen. Das nächtliche Abschließen kann jedoch selbst ein Sicherheitsrisiko sein. Denn: Im Brandfall ist keine Zeit, um nach einem Schlüssel zu suchen. Internetvideos von Feuerwehren etwa über Christbaumbrände belegen dies eindrucksvoll. **Der Fall:** Die Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft hatten bei einer Eigentümersammlung beschlossen, dass die Hauseingangstür in der Zeit zwischen 22 Uhr abends und sechs Uhr morgens abzuschließen sei. Ein Mitglied der Gemeinschaft ging gegen den Beschluss vor. **Das Urteil:** Das Landgericht Frankfurt am Main erklärte nach Mitteilung des D.A.S. Leistungsservice den Beschluss für unwirksam. Ein bei Nacht abgeschlossenes Haus könnten die Bewohner im Falle eines Brandes oder eines anderen Notfalls nur noch mit Hilfe eines Schlüssels verlassen. In Paniksituationen sei nicht damit zu rechnen, dass jeder einen Schlüssel dabeihabe. Die Haustür sei dann ein tödliches Hindernis. Auch in Mietverträgen sei eine Abschließpflicht nach Ansicht vieler Gerichte unwirksam. Dem Interesse der Hausbewohner an Einbruchssicherheit könne die Gemeinschaft durch eine Haustür entsprechen, die zwar verschließbar sei, von innen aber mit Hilfe eines Panikschlosses immer ohne Schlüssel geöffnet werden könne. Diese einfache Möglichkeit berücksichtige die Interessen aller Bewohner. Die Eigentümersammlung habe sie diskutiert und verworfen. Daher entspreche der Beschluss nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

LG Frankfurt am Main, Urteil vom 12.05.2015, Az. 2-13 S 127/12

Pressekontakt:

Dr. Claudia Wagner
Telefon: 0211 477-2980
Fax: 0211 / 477 - 1511
E-Mail: claudia.wagner@ergo.de

Unternehmen

D.A.S. Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Thomas - Dehler - Straße 2
81737 München

Internet: www.das.de

Pressekontakt:

Katja Rheude
Telefon: 089 / 99 84 61 - 24
Fax: 089 / 99 84 61 - 20
E-Mail: das@hartzkom.de

Unternehmen

Hartzkom GmbH
Anglerstraße 11
80339 München

Internet: www.hartzkom.de