

WEG kann Abschließen der Haustür nicht vorschreiben



Das Abschließen der Haustür kann nicht vorgeschrieben werden
Bild: Corbis

Es widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, die Wohnungseigentümer in der Hausordnung zu verpflichten, die Hauseingangstür nachts abzuschließen. Dies jedenfalls dann, wenn sich die Tür dann von innen nicht ohne Schlüssel öffnen lässt.

Hintergrund

In einer Eigentümerversammlung fassten die Wohnungseigentümer den Beschluss, die Hausordnung folgendermaßen zu ändern:

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

Ein Wohnungseigentümer hat gegen den Beschluss Anfechtungsklage erhoben.

Entscheidung

Die Anfechtungsklage hat Erfolg. Die beschlossene Regelung, während der Nachtzeiten die Haustür verschlossen zu halten, entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Das Abschließen der Hauseingangstür führt zu einer erheblichen Gefährdung der Wohnungseigentümer und ihrer Besucher. Bei abgeschlossener Haustür ist ein Verlassen des Gebäudes im Brandfall oder in einer anderen Notsituation nur möglich, wenn ein Schlüssel mitgeführt wird. Dieses schränkt die Fluchtmöglichkeit erheblich ein. Gerade in Paniksituationen ist nicht sichergestellt, dass jeder Eigentümer und jeder Besucher der Wohnungseigentumsanlage bei der Flucht einen Haustürschlüssel griffbereit mit sich führt, so dass sich eine abgeschlossene Haustür bei einem Brand oder in einem sonstigen Notfall als tödliches Hindernis erweisen kann.

Dem Interesse, das Haus bei einem Notfall schnell verlassen zu können, steht zwar das Interesse der übrigen Wohnungseigentümer gegenüber, die Haustür aus Sicherheitsgründen geschlossen zu halten.

Es bedarf einer Abwägung dieser Interessen allerdings nicht, denn diese beiden Interessen stehen bezüglich eines Verschlusses der Haustür nicht in einem Ausschließlichkeitsverhältnis. Es gibt Haustürschließungssysteme, welche beide Interessen vereinigen, die nämlich einen Verschluss des Hauseingangs zulassen, auf der anderen Seite ein Öffnen durch flüchtende Bewohner aber ohne einen Schlüssel ermöglichen. Angesichts dieser Möglichkeit entspricht es jedenfalls nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, zu beschließen, in den Nachtstunden die Haustür verschlossen zu halten und dadurch in Notsituationen Fluchtmöglichkeiten – mit gegebenenfalls tödlichem Risiko – erschwert. Ein derartiger Beschluss überschreitet das Ermessen der Wohnungseigentümer bei der Beschlussfassung über die Hausordnung deutlich, so dass der Beschluss auf die Anfechtung für ungültig zu erklären ist.

(LG Frankfurt/Main, Urteil v. 12.5.2015, 2-13 S 127/12)

Lesen Sie auch:

Keine verbindliche Hausordnung vom Verwalter

Haufe Online Redaktion

Teilen