

Rechtswidrige Änderung der Hausordnung: Haustür darf nachts nicht abgeschlossen werden

das müssen Sie als Wohnungseigentümer wissen: Der Beschluss einer Eigentümergemeinschaft über die Änderung einer Hausordnung ist rechtswidrig, wenn für die Zukunft geregelt wird, dass die Haustür nachts abzuschließen ist. Dass ein solcher Beschluss gegen den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung verstößt, stellte das Landgericht Frankfurt a. M. im Mai 2015 klar.

Ein Wohnungseigentümer hatte einen letzten Beschluss seiner Eigentümergemeinschaft, wonach die Hausordnung für die Zukunft abgeändert wurde, angefochten. Nach dem Beschluss sollte die Haustür im allgemeinen Interesse in der Zeit von 22:00 Uhr abends bis 6:00 Uhr morgens abgeschlossen sein.

Mit Erfolg! Mit dem angefochtenen Beschluss wurde die bestehende Hausordnung unzulässig abgeändert. Die Regelungen in einer Hausordnung müssen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 21 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) entsprechen. Eine Regelung, während der Nachtzeiten die Haustür verschlossen zu halten, entspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Auch unter Berücksichtigung des Sicherheitsbedürfnisses einzelner Wohnungseigentümer führt das Abschließen einer Hauseingangstür zu einer erheblichen Gefährdung aller Wohnungseigentümer und ihrer Besucher. Durch das Abschließen einer Haustür ist ein Verlassen eines Gebäudes im Brandfalle oder in einer anderen Notsituation nur möglich, wenn ein Schlüssel mitgeführt wird.

Dieses schränkt die Fluchtmöglichkeit erheblich ein, so dass eine abgeschlossene Haustür bei einem Brand oder in einem sonstigen Notfall ein tödliches Hindernis darstellen kann. In der Rechtsprechung zu Mietverträgen beispielsweise werden Regelungen in Mietverträgen, dass die Haustür (nachts) zu verschließen ist, als unzulässig angesehen.

Obwohl dem Sicherheitsbedürfnis einzelner Wohnungseigentümer durch eine geschlossene Haustür sicherlich in hohem Maße Rechnung getragen wird, wies das Gericht ausdrücklich auf spezielle Schließsysteme hin. Es ist nämlich durchaus möglich, einen sicheren Verschluss eines Hauseingangs zu gewährleisten aber auch ein jederzeitiges Öffnen durch flüchtende Bewohner ohne einen Schlüssel zu ermöglichen (LG Frankfurt a. M., Urteil v. 12.05.15, Az. 2-13 S 127/12).