Nächtliches Abschließen der Haustür unzulässig

Darf das nächtliche Verschließen der Haustür durch die Hausordnung geregelt werden?

Häufig wird in Eigentümergemeinschaften die Frage diskutiert, ob die Hauseingangstür des Nachts abgeschlossen gehalten werden soll. Anlass ist zum einen der Umstand, dass das subjektive Sicherheitsgefühl der Bewohner allgemein abgenommen hat und man auf diesem Wege Abhilfe schaffen will. Die Beweggründe können zum anderen auch konkreter Natur sein, z. B. weil es in der Vergangenheit Vorkommnisse gab, die ein nächtliches Abschließen der Haustür geraten erscheinen lassen (Ruhestörungen, Schmierereien, Einbrüche, Brandstiftungen etc.). So ist zu beobachten, dass in der Hausordnung von Wohnungseigentümergemeinschaften regelmäßig verankert ist, dass die Hauseingangstür zu bestimmten Zeiten, typischerweise in den Nachtstunden, verschlossen zu halten sein soll. Dass solche gut gemeinten Hausordnungsregelungen neben erheblichen juristischen Bedenken auch auf praktische Schwierigkeiten stoßen, zeigt die aktuelle Entscheidung des LG Frankfurt a. M. (Urt. v. 12.05.2015 – 2-13 S 127/12, IMR 2015, 292).

1. Der Fall

Die Wohnungseigentümergemeinschaft beschließt anlässlich der Eigentümerversammlung mehrheitlich, die Hausordnung um folgende Regelung zu ergänzen: „Im allgemeinen Interesse ist die Haustür in der Zeit von 22:00 Uhr abends bis 06:00 morgens verschlossen zu halten." Eigentümer E, der seine Wohnung in der Anlage vermietet hat, erhebt gegen den Beschluss Anfechtungsklage. Er meint, dass die getroffene Regelung gegen die Vorschriften der Landesbauordnung verstoße, die allgemein vorsieht, dass Gebäude so auszuführen sind, dass der Entstehung eines Brandes sowie der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Schließlich seien bauordnungsrechtlich die Treppenhäuser auch als Fluchtwege vorgesehen. Die übrigen Wohnungseigentümer halten dagegen, dass es ihnen ausdrücklich erlaubt sei, durch Mehrheitsbeschluss eine entsprechende Regelung in die Hausordnung aufzunehmen, die hier ja dem Sicherheitsinteresse aller Eigentümer diene. Dabei entfalten die Regelungen des Baurechts nur Wirkung zwischen der zuständigen Behörde und dem jeweiligen Grundstückseigentümer und seien daher auf Beschlussfassungen der Wohnungseigentümer nicht anwendbar.

2. Das Problem

Zunächst ist festzustellen, dass es den Wohnungseigentümern gem. § 21 Abs. 5 Nr. 1 WEG ausdrücklich gestattet ist, durch einfachen Mehrheitsbeschluss eine Hausordnung zu schaffen. Auch hat jeder Wohnungseigentümer einen Rechtsanspruch darauf, dass solche Regelungen aufgestellt werden (§ 21 Abs. 4 WEG). Ferner ist zu berücksichtigen, dass den Eigentümern bei der Beschlussfassung ein weiter Ermessensspielraum zusteht, wobei es sich aus der Natur der Hausordnung ergibt, dass diese die Benutzung des Gemeinschaftseigentums sowie des Sondereigentums im Interesse der Gesamtgemeinschaft einschränken kann. So kann es durchaus den wohlverstandenen Interessen der Gemeinschaft entsprechen, durch das nächtliche Abschließen der Haustür ein Mehr an Sicherheit zu gewährleisten, insbesondere dann, wenn es durch konkrete Vorkommnisse bzw. Störungen hierfür ein Bedürfnis gibt.

Dabei muss aber berücksichtigt werden, dass die Regelungen der Hausordnung im Rahmen des § 21 Abs. 3 WEG an den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung zu messen sind, also die widerstreitenden Interessen aller Eigentümer sowie auch die Bestimmungen der Verkehrssicherung zu beachten sind. Zu problematisieren ist dabei die Frage, ob die Regelungen des Bauordnungsrechts zu sog. Flucht- bzw. Rettungswegen, die grundsätzlich nur zwischen der Bauordnungsbehörde und dem Grundstücks-/Gebäudeeigentümer gelten, sog. „drittschützenden Charakter" haben, also auch unmittelbar im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander zu beachten sind.

3. Die Entscheidung des LG Frankfurt a.M.

Das Landgericht erklärt den Hausordnungsbeschluss für ungültig. Nach Auffassung des Gerichts haben die Wohnungseigentümer bei der Beschlussfassung die ihrem Ermessen gesetzten Grenzen überschritten. Dabei führt das LG Frankfurt aus, dass es auf die Frage, ob die Regelungen des Bauordnungsrechts auch unmittelbar im Verhältnis der Wohnungseigentümer gelten, nicht ankommt. Denn die Wohnungseigentümer sind bereits aus Gründen der ihnen obliegenden Verkehrssicherungspflicht gehalten, sicherheitsrelevante Belange zu berücksichtigen. Bei Notfällen dient das Treppenhaus (und insbesondere die Haustür) als Flucht- bzw. Rettungsweg. Ist dieser aber (durch das Abschließen der Haustür) versperrt, so besteht die konkrete Gefahr, dass z. B. Bewohner, die im Brandfall das verqualmte (Treppen-) Haus fluchtartig verlassen müssen und nicht über einen Schlüssel verfügen, in eine akute Notsituation geraten. Umgekehrt würde das unverzügliche Erreichen einer Wohnung, z. B. für einen Notarzt, erschwert werden. Bei der gebotenen Abwägung zwischen dem notwendigen Schutz von Leib und Leben im Notfall und dem allgemeinen Interesse am Verhindern des Eindringens ungebetener Personen in das Gebäude oder sonstiger Störungen hat der Schutz vor tödlichen Gefahren – so das Landgericht Frankfurt – Priorität, was das ständige Verschließen der Haustür verbietet. Eine rechtswidrige Ermessensüberschreitung liegt somit immer dann vor, wenn das Verschließen der Haustür angeordnet wird, ohne dass durch gleichzeitige Beschlussfassung für den Einbau eines sog. Panikschlosses oder die Schaffung eines anderen Haustürschließsystems, das das Öffnen der verschlossenen Haustür von innen auch ohne Schlüssel ermöglicht, zu sorgen.

4. Fazit

Die Entscheidung des Landgerichts ist als zutreffend zu begrüßen, da sie insbesondere klarstellt, dass den Wohnungseigentümern – unabhängig von Fragen der unmittelbaren Geltung öffentlichen Rechts – die Verkehrssicherungspflicht obliegt, bei deren Wahrnehmung baurechtliche und sonstige behördliche Vorschriften natürlich vorrangig zu beachten sind. Einen sicherheitstechnischen Ausweg für Wohnungseigentümergemeinschaften gibt das Landgericht durch den Einbau sog. Panikschlösser auch vor, die das sicherheitsrelevante Problem entschärfen. Damit ist aber nicht gesagt, dass auch im Fall des Einbaus eines Panikschlosses die Beschlussfassung über das nächtliche Verschließen der Haustür rechtmäßigerweise möglich wäre.

Denn gegen eine ordnungsmäßige Beschlussfassung spricht weiter der Umstand, dass ein solcher Beschluss keine Rücksicht darauf nimmt, dass vermietende Eigentümer nicht in der Lage sind, solche Änderungen bzw. Verschärfungen der Hausordnung der Wohnungseigentümer an ihre Mieter weiterzugeben. Die von den Wohnungseigentümern beschlossene Hausordnung gilt nämlich nur im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, demnach nicht für Nichtmitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft wie Mieter. Diese müssen die Hausordnung nur beachten, wenn sie zum Bestandteil ihres Mietvertrags gemacht wurde und die Mieter sich verpflichtet haben, diese zu beachten. Eine nachträgliche Änderung bzw. Verschärfung der Hausordnung muss der Mieter nur beachten, wenn er ausdrücklich zustimmt (was in der Praxis kaum zu erwarten ist). Zu berücksichtigen ist weiter, dass gegen eine ordnungsmäßige Beschlussfassung spricht, dass die Einhaltung des Gebots, die Haustür des Nachts abzuschließen, nicht mit einem angemessenen Aufwand effektiv kontrollierbar ist.

Den berechtigten Sicherheitsinteressen der Wohnungseigentümer kann im Zweifel dadurch entgegengekommen werden, dass man anstelle des „Verschließens" der Haustür regelt, dass die Haustür zur Nachtzeit „geschlossen" zu halten ist, was z. B. den aufwändigen Einbau eines Panikschlosses entbehrlich macht.
Auch versicherungsrechtlich entstehen den Wohnungseigentümern keine Nachteile, wenn die Hauszugangstüren zwar geschlossen, aber nicht verschlossen sind, da der jeweilige Versicherungsschutz des einzelnen Eigentümers an seiner Wohnungsabschlusstür beginnt, die schließlich durchaus verschlossen gehalten werden kann. ■