

„Die Hauseingangstüre bleibt abends zu – lt. Hausordnung“

Sehr verehrte Eigentümerinnen und Eigentümer,

kaum ein anderes Thema polarisiert so intensiv, wie die Diskussion über die Öffnungszeiten der Hauseingangstüre.

Dem - im Regelfall als Hauptgrund angegebenen - Sicherheitsbedürfnis der Bewohner soll Rechnung getragen werden. Daher werden – oft im Rahmen einer Beschlussfassung zu Hausordnungen – Öffnungszeiten festgelegt, ab wann der Hausmeister die Türe zu verschließen und morgens wieder zu öffnen hätte. Solche Regelungen stehen in Divergenz zum Brandschutz, wenn dadurch das Verlassen des Gebäudes ohne Schlüssel nicht mehr gewährleistet ist. Der verminderte Einbruchschutz ist zweitrangig. Im Brand- oder anderweitigem Notfall ist Panik vorprogrammiert und ein Schlüssel dann nicht bei der Hand. Zuletzt wurde dies durch das LG Frankfurt a. M. (AZ: 2-13 S 127/12) bestätigt. Das Verriegeln der Haustüre ist juristisch unwirksam.

Praxistipp: Mit der Nachrüstung der Hauseingangstüre mit einem Panikschloss ist man auf der sicheren Seite. Türen lassen sich dann auch im verriegelten Zustand von innen öffnen, ohne dass der Schlüssel vorliegt. Somit bringt man – mit überschaubarem Investitionsbetrag – Einbruchschutz und Sicherheit im Brand- oder Notfall gut unter einen Hut.

Fazit: Verwalter sind gut beraten, zum einen auf veraltete Hausordnungsinhalte hinzuweisen und zum anderen bestehende Öffnungs- und Verschlussregelungen neu zu definieren. Dabei handelt der Verwalter völlig professionell, die Nachrüstung eines Panikschlosses vorzuschlagen oder alternativ den Verriegelungsverzicht beschließen zu lassen.

Crimmitschau, Mai 2020