



Schließzeiten

Warum Vermieter das Verschließen der Haustür nicht verlangen können

Kurzübersicht des Artikels

- Das Verschließen der Haustür ist oft im Mietvertrag oder in der Hausordnung geregelt
- Diese Regelung kollidiert mit den Brandschutzvorschriften der Landesbauordnungen
- Vermieter können zum Schutz der Bewohner auf alternative Maßnahmen zugreifen

Es ist eine Standardklausel, die entweder Bestandteil des Mietvertrages oder der Hausordnung ist. Oft weist auch ein Hinweisschild an der Eingangstür auf die entsprechende Regelung hin. Gemeint ist dabei die Anordnung seitens des Vermieters oder der zuständigen Hausverwaltung, dass die Bewohner einer Immobilie die Haustür zwischen 22 und 6 Uhr abschließen müssen. Solche Vorschriften sind jedoch nicht ohne Risiken und von daher meistens unwirksam.

Auf den ersten Blick scheint diese Anordnung sinnvoll zu sein. In Zeiten erhöhter Einbruchquoten ist es nur legitim, wenn die Bewohner einer Immobilie vor unbefugtem Betreten geschützt werden. Im Umkehrschluss unterliegen Immobilien eindeutigen Brandschutzvorschriften der jeweiligen Landesbauordnungen, die die Bewohner vor Brandgefahren schützen sollen. Da der Hausflur als Rettungsweg dient, können bei einem Brand die Bewohner in Gefahr geraten, sofern diese vor einer verschlossenen Haustür stehen und in der Hektik einen Haustürschlüssel nicht bei sich haben.

Sofern einzelne Bewohner Ihrer Verpflichtung zur Einhaltung der Schließzeiten nicht nachkommen, stellt dieses Verhalten keinen Verstoß gegen die Regelungen des Mietvertrages oder der Hausordnung dar. Zudem können Mieter andere Bewohner des Hauses auf Unterlassung verklagen, sollten diese die Haustür nachts abschließen. Der Schutz vor Brandgefahren hat Vorrang vor anderweitigen Regelungen im Mietvertrag oder in der Hausordnung.

Dennoch gibt es Möglichkeiten, wie Eigentümer Ihre Immobilie schützen können, ohne dabei in Konflikt mit den Brandschutzvorschriften der Landesbauordnung zu geraten. Der Einbau einer Sicherheitstür wäre eine Lösung. Die Maßnahme stellt zudem eine Werterhöhung der Immobilie dar und kann als Modernisierungsmaßnahme gemäß § 559 BGB auf die Mieter umgelegt werden. Alternativ kann auch über die Installation eines Panikschlosses nachgedacht

werden. So wäre selbst beim Verschluss der Haustür im Notfall die Flucht nach draußen möglich.

Copyright

Dieser Artikel ist Eigentum der Harling oHG und wird im Rahmen der privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Die gewerbliche Vervielfältigung sowie deren Nachdruck sind auch auszugweise ohne vorherige Genehmigung der Harling oHG nicht gestattet.

Haftungsausschluss

Dieser Artikel dient lediglich der Informationsbereitstellung zu diversen Themen der Immobilienwirtschaft. Der Inhalt ist weder eine Rechtsberatung über juristische und steuerliche Themen noch soll dieser als solche verstanden werden.

Die Harling oHG übernimmt keine Gewährleistung für Aktualität und Richtigkeit des Inhaltes in diesem Artikel. Eine Haftung wird ausgeschlossen.

Harling oHG - Immobilien und Treuhand
Marktallee 64
48165 Münster

Telefon: +49-2501-44750
Fax: +49-2501-8620

info@harling.ms
www.harling.ms