

## Drinnen und draußen - Wenn Gerichte zum Thema Fenster und Türen urteilen müssen

**Sie sind gewissermaßen die "Sollbruchstellen" einer Immobilie: Lärm, Gerüche und Wasser können am ehesten durch Fenster und Türen in eine Immobilie eindringen und so einen großen Schaden verursachen oder zumindest eine Belästigung für den Betroffenen darstellen. Das wird nie vollständig zu vermeiden sein, denn Häuser brauchen schließlich Öffnungen.**

Sie sind gewissermaßen die "Sollbruchstellen" einer Immobilie: Lärm, Gerüche und Wasser können am ehesten durch Fenster und Türen in eine Immobilie eindringen und so einen großen Schaden verursachen oder zumindest eine Belästigung für den Betroffenen darstellen. Das wird nie vollständig zu vermeiden sein, denn Häuser brauchen schließlich Öffnungen.

Deutsche Zivilgerichte haben es immer wieder mit dem Thema Fenster und Türen zu tun. In der Regel müssen die bau-, miet- und nachbarrechtlichen Umstände eines konkreten Falles geprüft werden. In dieser Extra-Ausgabe des Infodienstes Recht und Steuern der LBS geht es unter anderem um aufgetautes Eis, das unter einer Kellertüre hindurch in ein Haus geflossen war. Und um die Frage, wie weit ein Mieter in einem Mehrparteienhaus den Bereich vor seiner Wohnungstüre eigenmächtig gestalten darf.

Gibt es so etwas wie absolut einbruchssichere Türen und Fenster? Eine Firma jedenfalls versprach in ihrem Werbeprospekt, dass es bei ihren Produkten "nichts zu knacken" gebe. Ein Hausbesitzer-Ehepaar erteilte dem Unternehmen den Auftrag - und war bass erstaunt, als einige Jahre später dennoch erfolgreich eingebrochen wurde. Der Schaden betrug rund 17.000 Euro. Vor dem Landgericht Bonn (Aktenzeichen 13 O 365/09) kämpfte das Ehepaar darum, dass Hersteller und Handwerksfirma das Diebesgut zu ersetzen hätten. Sie hätten schließlich ihr Versprechen nicht eingelöst. Diese Forderung wurde nicht erfüllt. Die Richter stellten fest, eine Garantie gegen Einbruch gebe es grundsätzlich nicht und die Vertragspartner hätten eine solche auch nicht geleistet.

Manchmal wird eine Wohnungstüre auch ganz offiziell aufgebrochen - nämlich von der Polizei oder der Feuerwehr. So war es im Falle einer Mieterin. Sie war eingeschlafen und hörte deswegen das Klingeln ihrer Tochter nicht, die sie besuchen wollte. Die besorgte Tochter rief die Feuerwehr und diese brach die Türe auf. Der Sachschaden betrug knapp 1.200 Euro. Anschließend stritten sich Eigentümer und Mieterin darum, wer dafür aufkommen müsse. Das Amtsgericht Halle (Aktenzeichen 93 C 2078/09) entschied, dass die Mieterin nichts bezahlen müsse. Sie selbst habe keine Pflichtverletzung begangen und müsse deswegen keinen Schadenersatz leisten.

Wenn in der Teilungserklärung einer Eigentümergemeinschaft vorgesehen ist, dass die Gemeinschaft die Kosten für die laufende Instandhaltung der Fenster begleichen muss, dann kann dies nicht ohne weiteres per Mehrheitsbeschluss rückgängig gemacht werden. Das stellte der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 33/09) in letzter Instanz fest. Eine Gemeinschaft in Baden-Württemberg hatte versucht, die Kosten auf die jeweiligen Eigentümer abzuwälzen. Auf diese Weise könne die Teilungserklärung allerdings nicht interpretiert werden, beschlossen die Richter, zumal nicht einmal eine entsprechende Öffnungsklausel im Vertrag vorgesehen gewesen sei.

Immer wieder wird vor den Gerichten darüber gestritten, wann genau eigentlich ein Einbruchdiebstahl vorliegt. Häufig leisten Versicherungen nämlich nur in einer eindeutig nachgewiesenen Fallkonstellation Schadenersatz. Nach herrschender Rechtsprechung erfordert das Einbrechen eine Gewalteinwirkung gegen Gebäudeteile. Das Oberlandesgericht Köln

(Aktenzeichen 9 U 76/10) musste die Frage klären, ob auch ein herumliegender Holzkeil, mit dem die Eindringlinge während ihrer Tat möglicherweise die Türe offen hielten, als ein Einbruchssignal gewertet werden kann. Das sei nicht der Fall, hieß es im Urteil. Mit den üblichen Werkzeugen wie Dietrichen, Drähten oder ähnlichem sei ein Holzkeil jedenfalls nicht zu vergleichen.

Hinter der eigenen Wohnungstüre ist es weitgehend dem Mieter selbst überlassen, wie er sich einrichtet. Niemand kann ihm Vorschriften machen, selbst wenn er sich für eine ungewöhnliche Ausstattung entscheidet. Doch wie sieht es vor der Türe aus? Also in dem Bereich, den zwangsläufig auch noch andere Hausbewohner nutzen müssen. Hier gelten deutlich strengere Regeln. Das Amtsgericht Münster (Aktenzeichen 38 C 1858/08) verdonnerte einen Mieter dazu, eine Reihe von persönlichen Gegenständen vor der Türe (ein Symbol der amerikanischen Flagge, Blumentöpfe und Dekorationsgegenstände) zu entfernen. Man könne seinen Mitbewohnern nicht seinen eigenen Geschmack auf diese Weise aufzwingen.

Türöffnungen stellen eine große Gefahr für Wassereintritte dar. So war es auch in einem Fall in Bayern. Auf dem gefliesten Absatz vor einer Kellertüre hatten sich Regenwasser und schmelzende Schneereste gesammelt und waren unter der Türe hindurch in das Haus eingedrungen. Der Schaden am Mauerwerk und an den Türstöcken betrug mehrere Tausend Euro. Das Landgericht Nürnberg-Fürth (Aktenzeichen 8 O 9839/10) entschied, es handle sich um eine "Überflutung des Grund und Bodens" im Sinne des Versicherungsvertrages, also um eine Überschwemmung. Die Versicherung musste etwa 6.500 Euro bezahlen.

Die Klausel in einem Mietvertrag, wonach Fenster und Türen beim Auszug weiß zu streichen seien, kann einen Mieter unangemessen benachteiligen und deswegen komplett ungültig sein. Das entschied der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 198/10). Der Hintergrund dieses Grundsatzurteils: Wenn der Mieter wisse, dass er am Ende die Wohnung in einer bestimmten Farbe zurückgeben müsse, dann raube ihm das schon während der Laufzeit des Vertrages den ihm zustehenden Gestaltungsspielraum. Denn ein kostenbewusster Mieter fühle sich dann gehemmt, die von ihm eigentlich gewünschte andere Farbe zu wählen.

In vielen Wohnanlagen wird streng darauf geachtet, dass nachts die Eingangstüren geschlossen sind. So sollen Diebe und andere unangemeldete Gäste abgehalten werden. Ein Eigentümer in Köln hatte den "Schließdienst" per Hausordnung den Erdgeschossbewohnern zugewiesen. Sie müssten im Winter spätestens um 21 Uhr und im Sommer spätestens um 22 Uhr absperren. Das Amtsgericht Köln (Aktenzeichen 211 C 55/12) hatte daran nichts zu beanstanden. Es handle sich weder um eine überraschende noch um eine willkürliche Klausel. Eine solche Regelung sei "durchaus üblich" und benachteilige die Erdgeschossbewohner nicht in unangemessener Weise.

#### **Kontakt:**

Dr. Ivonn Kappel  
- Presse-Referentin -  
Telefon: 030 / 20225 - 5398  
Telefax: 030 / 20225 - 5395  
E-Mail: [Ivonn.Kappel@dsgv.de](mailto:Ivonn.Kappel@dsgv.de)

Sekretariat:  
Gerda Paulitz  
Telefon: 030 / 20225 - 5386

Telefax: 030 / 20225 - 5395

E-Mail: [Gerda.Paulitz@dsgv.de](mailto:Gerda.Paulitz@dsgv.de)

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen  
im Deutschen Sparkassen- und Giroverband  
Friedrichstraße 83  
10117 Berlin

