

## Schutz und Sicherheit an Eingangstüren von Mehrfamilienhäusern

### Mögliche Funktionen und verfügbare Lösungen

In Deutschland gibt es keine einheitliche Regelung, welche Art von Schloss an einer Eingangstür zu einem Mehrfamilienhaus verbaut werden muss oder soll. Auch die Vorschriften in den Bau- und Brandschutzverordnungen der einzelnen Bundesländer weichen voneinander ab.

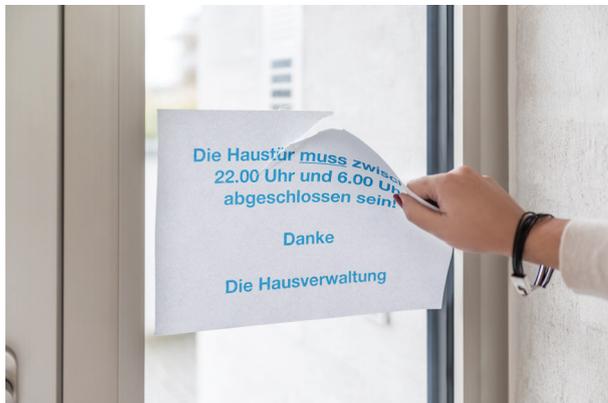
Die Bewohner von Mehrfamilienhäusern haben an die Hauseingangstür oft unterschiedliche Anforderungen: Manche möchten die Sicherheit gewährleistet haben, im Gefahrenfall jederzeit das Haus verlassen zu können. Andere sind schutzorientiert und verlangen, dass die Haustür abgeschlossen wird, um Einbrüche und das Betreten durch Unbefugte zu erschweren / verhindern.



Diese Differenzen führen nicht selten zu Meinungsverschiedenheiten zwischen der Hausverwaltung, den Mietern und Wohnungseigentümern oder auch den Bewohnern untereinander. Um Klarheit zu schaffen, fordern manche Hausordnungen ein Abschließen der Haustür zu bestimmten Uhrzeiten, beispielsweise von 22.00 bis 6.00 Uhr. Das Abschließen führt allerdings dazu, dass die Haustür als möglicher Rettungsweg bei Gefahr versperrt ist, wenn kein Schlüssel mitgeführt wird.

Solche Uneinigkeiten enden häufig vor Gericht. Das Landgericht Frankfurt a.M. hat im Mai 2015 im Rechtsstreit einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) geurteilt, dass das Abschließen der Hauseingangstür zu einer erheblichen Gefährdung führt, wenn ein Verlassen des Gebäudes in einer Notsituation nicht ohne einen Schlüssel möglich ist.<sup>1</sup> Die Bewohner des entsprechenden Hauses dürfen also nicht dazu angehalten werden, die Haustür abzuschließen.

Gerichte haben allerdings auch schon anders geurteilt und ein Abschließen der Haustür gestattet. Solange kein allgemeingültiges Urteil oder eine bundesweit einheitliche Regelung in Kraft tritt, lösen einzelne Urteile nicht den Konflikt zwischen Einbruchsprävention und Sicherheitsbedürfnis im Gefahrenfall, sondern lediglich einzelne Streitfälle zu Ungunsten einer Partei.



© ASSA ABLOY Sicherheitstechnik GmbH

Gerichte haben allerdings auch schon anders geurteilt und ein Abschließen der Haustür gestattet. Solange kein allgemeingültiges Urteil oder eine bundesweit einheitliche Regelung in Kraft tritt, lösen einzelne Urteile nicht den Konflikt zwischen Einbruchsprävention und Sicherheitsbedürfnis im Gefahrenfall, sondern lediglich einzelne Streitfälle zu Ungunsten einer Partei.



Mehrfamilienhäuser müssen über mindestens einen, größere Häuser sogar über zwei Rettungswege verfügen, die permanent begehbar, also unverriegelt, sein müssen. Das Schließverbot im o.g. Urteil des Landgerichts Frankfurt begründet sich darauf, dass die Hauseingangstür eine Tür im Rettungsweg darstellt.

Handelt es sich allerdings bei einer Hauseingangstür um eine solche Tür im Rettungsweg, müsste auch der Fluchttürverschluss den Eignungen für Rettungswege entsprechen:

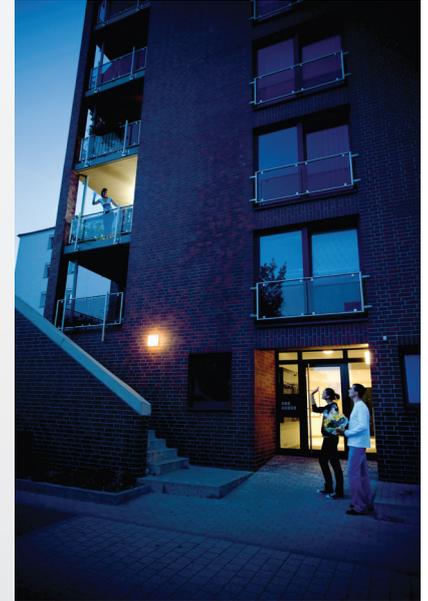
Beschläge an Türen von Flucht- und Rettungswege müssen ein leichtes Öffnen im Notfall gewährleisten, unabhängig davon, ob die Türen durch Abschließen verriegelt oder nur über die Schlossfalle ins Schließblech

<sup>1</sup> Landesgericht Frankfurt a.M., Urteil vom 12.05.2015, AZ 2-13 S 127/12

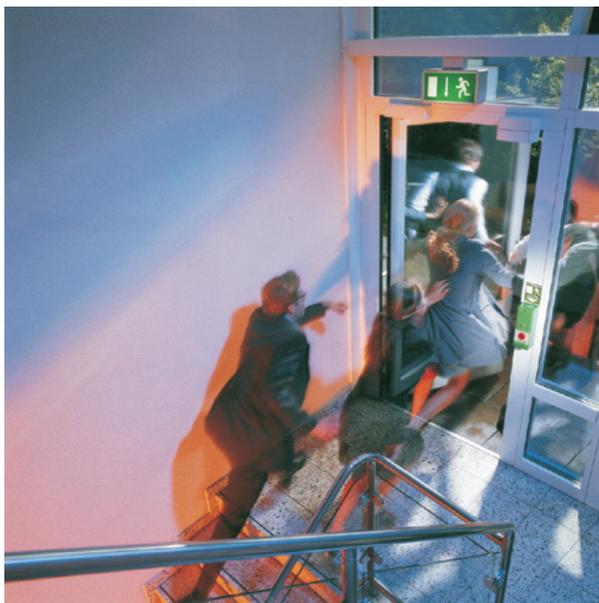
eingerstet sind. Ist eine Tür im Rettungsweg von außen abgeschlossen, muss sie sich jederzeit von innen in Fluchtrichtung mit einer einfachen Handbewegung öffnen lassen. Hierfür sind Fluchttürverschlüsse gefordert, die es stets ermöglichen - egal, ob die Tür abgeschlossen ist oder nicht - die Tür von innen zu öffnen. Fluchttürverschlüsse minimieren das Risiko, dass im Gefahrenfall durch eine verschlossene Tür eine Panik entsteht. Doch nicht jede Fluchttür muss unverschlossen sein. So beschreibt die Norm DIN EN 179 die Anforderungen an mechanische Notausgangsverschlüsse für Türen in Rettungswegen von Gebäuden, die keinem öffentlichen Publikumsverkehr unterliegen und deren Besucher die Funktion der Fluchttüren kennen. Diese Notausgangsverschlüsse können im Normalzustand verriegelt sein. Sie besitzen einen Mechanismus, der im Gefahrenfall mit einem Handgriff die Entriegelung gewährleistet. Solch ein Verschluss eignet sich für Gebäude, bei denen in einer Gefahrensituation sehr wahrscheinlich keine Panik entsteht, und die Nutzer mit den Örtlichkeiten vertraut sind.

Eine Gefährdungs- und Risikobeurteilung entscheidet darüber, ob Notausgangsverschlüsse nach DIN EN 179 ausreichend sind. Wird für ein Mehrfamilienhaus diese Beurteilung durchgeführt, stellt sich schnell heraus, dass ein solcher Notausgangsverschluss hier nicht praktikabel ist. Denn sobald sich in einem Wohnhaus Besucher oder beispielsweise sogar Patienten einer dort ansässigen Praxis befinden, kann durch das Fehlen der entsprechenden Ortskenntnisse das Entstehen einer Paniksituation nicht mehr ausgeschlossen werden. Sonst müsste jeder, der das Haus betritt, zunächst in die Örtlichkeiten eingewiesen werden - dies wäre aber ein sehr unpraktikables Vorgehen.

Unter Beachtung dieses Aspektes müsste also in jedem Mehrfamilienhaus, dessen Eingangstür im Gefahrenfall als Fluchtweg genutzt wird, ein Fluchttürverschluss an der Tür verbaut sein. Da das in den wenigsten Mehrfamilienhäusern der Fall ist, erfüllt die Realität nicht die Forderungen der Norm.



© ASSA ABLOY Sicherheitstechnik GmbH



© dormakaba Deutschland GmbH

In den seltensten Fällen ist in Eingangstüren von Mehrfamilienhäusern ein Fluchttürverschluss verbaut. Bei der Frage nach Einbruchschutz und/oder Sicherheit im Gefahrenfall entstehen deshalb häufig Konflikte, die es zu klären gilt. Das Landgericht Frankfurt stellt im genannten Fall die Sicherheit der Bewohner über den Einbruchschutz. Somit haben jene Personen das Nachsehen, die das Haus gegen unbefugtes Betreten gesichert wissen wollten. Um beide Parteien zufrieden zu stellen und deren Bedürfnisse gleichermaßen zu erfüllen, sind besondere Lösungen erforderlich.

Herkömmliche Schlösser an Hauseingangstüren lassen sich von außen nur mit einem Schlüssel oder über eine Sprechanlage öffnen. Von innen kann die Tür über einen Drücker geöffnet werden – allerdings nur, wenn die Tür nicht abgeschlossen ist. Ist die Tür abgeschlossen, wird sowohl von außen als auch von innen ein Schlüssel benötigt und die Fernöffnung über eine Sprechanlage ist nicht mehr möglich.

## Fluchttürverschluss sinnvoll für Gefahrenfall - Selbstverriegelung schützt gegen Einbruch

Um den Hausbewohnern und deren Besuchern einen ungehinderten Fluchtweg durch die Eingangstür zu gewähren – ob diese nun abgeschlossen ist oder nicht – sind Fluchttürverschlüsse bestens geeignet. Es gibt sie in unterschiedlichen Varianten und Bauarten, aber allen gemeinsam ist die Möglichkeit, stets die Tür in Fluchtrichtung öffnen zu können. Somit

kann das Gebäude immer von innen verlassen werden – auch wenn abgeschlossen ist. Diese herkömmlichen Fluchttürverschlüsse verhindern zwar einen versperrten Fluchtweg, lösen jedoch nicht die Problematik des Abschließens.

Eine Selbstverriegelung behebt das Problem. Schlösser mit einem solchen Automatismus, lösen die Verriegelung aus, sobald die Tür zugeht. Der Vorteil dieser Schlösser liegt darin, dass die Tür stets abgeschlossen ist und sich dadurch der Einbruchschutz erhöht. Mit selbstverriegelnden Fluchttürverschlüssen sind somit Einbruchschutz und Personenschutz im Gefahrenfall vereint.

## Schutz, Sicherheit und Komfort

Der Nachteil einer mechanischen Selbstverriegelung ist, dass das Schloss nicht ferngesteuert werden kann. Es ist nicht möglich, den Riegel von der Wohnung aus durch einen elektrischen Türöffner freizugeben, wenn die Tür abgeschlossen ist. Bei einer Selbstverriegelung ist die Tür dauerhaft abgeschlossen und daher nicht mit einem herkömmlichen elektrischen Türöffner kombinierbar.

Um den Schutz von Menschenleben und gleichzeitig die Absicherung des Hauses zu gewährleisten, ohne den Komfort eines Türöffners einzubüßen, ist ein spezieller Verschluss nötig. Als Standardlösung können Motorschlösser empfohlen werden, die mit Selbstverriegelung und Panikfunktion diese Aufgaben erfüllen und sich zudem ferngesteuert über eine Sprechanlage entriegeln lassen.

Ein Motorschloss ist, wie der Name schon sagt, ein motorisiertes Schloss. Die Fernentriegelung der Tür erfolgt über einen im Schloss verbauten Motor, der den Riegel einzieht, sobald er das entsprechende Signal vom Türöffner erhält. Schließt die Tür, aktiviert die Falle die Selbstverriegelung und der Riegelausschluss erfolgt. Damit ist die Haustür im Grundzustand immer abgeschlossen. Die Panikfunktion auf der Innenseite der Tür löst bei Betätigung des Drückers einen Mechanismus aus, der Falle und Riegel zurückzieht, ohne dass dafür ein Schlüssel notwendig ist. Somit kann das Gebäude immer von innen verlassen werden, die Tür ist dauerhaft verriegelt und dabei ferngesteuert zu öffnen.



© ASSA ABLOY Sicherheitstechnik GmbH

Motorschlösser erfüllen die Anforderungen an Schutz und Sicherheit und sind obendrein komfortabel. Allerdings ist der Aufwand für den nachträglichen Einbau recht hoch, da das Türblatt verkabelt oder neu angeschafft werden muss.

## Schließkombination als Alternative zum Motorschloss

Eine Alternative zum Motorschloss bietet eine Schließkombination aus selbstverriegelndem Panikschloss mit einem speziellen elektrischen Lineartüröffner. Diese Kombination hat alle Vorteile eines Motorschlusses, funktioniert aber ohne Verkabelung im Türblatt.

Der Unterschied zwischen einem derartigen System und einem herkömmlichen Motorschloss liegt im Entriegelungsvorgang:

Im Motorschloss sorgt der Schlossmotor in der Tür für den Riegeleinzug.

Die alternative Variante wird über den elektrischen Lineartüröffner von der Zargenseite aus entriegelt. Sobald dieser ein elektrisches Signal zum Entriegeln empfängt, betätigt ein motorisch angetriebener Schieber im Lineartüröffner zuerst die Riegelentsperrung. Danach wird der Riegel zurückgeschoben bis das Fluchttürschloss komplett entriegelt ist. Ein Elektroanschluss ist somit nur in der Zarge erforderlich.