

Kontaktsperre-Regelungen

Wohnungsbesichtigungen in Zeiten von Corona – Was müssen Mieter und Vermieter tun, wenn ...? Handlungsempfehlung von RAin Karen Wolbers

Die Länder haben durch diverse Allgemeinverfügungen Regelungen erlassen mit denen für den öffentlichen Raum Kontaktsperren und die Schließung von Gaststätten und Läden verbunden sind, soweit sie nicht der Versorgung der Bürger dienen. Die Umsätze und Aufträge des Lieblingsrestaurants, des Blumenladen um die Ecke oder der Einzelhändler bewegen sich dadurch gen null. Die Beachtung der Kontaktsperre-Regelungen haben aber auch Auswirkungen auf Wohnungsbesichtigungen – und Übergeben oder Eigentümerversammlungen zu denen regelmäßig mehr als zwei Eigentümer zusammenkommen.



Karen Wolbers ist Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Breiholdt Voscherau Rechtsanwälte Partnerschaft mbB.

Ferner fragen sich Gewerberaummieter ob Sie verpflichtet sind weiterhin die Miete zu bezahlen, wenn sie ihr Gewerbe gar nicht ausüben können. Mit diesem Artikel soll daher ein kurzer Überblick über die anstehenden rechtlichen Probleme mit zu gegebener Zeit vorsichtigen Lösungsansätzen gegeben werden.

Kontaktsperre-Regelungen

- Personen müssen an öffentlichen Orten grundsätzlich einen Mindestabstand von 1,5 m zueinander einhalten, es sei denn, dass die örtlichen oder räumlichen Verhältnisse dies nicht zulassen oder dass etwas anderes gestattet ist.

- Der Aufenthalt für Personen im öffentlichen Raum ist nur alleine sowie in Begleitung der Personen gestattet, die in derselben Wohnung (Art. 13 Abs. 1 GG) leben, oder in Begleitung einer weiteren Person, die nicht in derselben Wohnung lebt. Für diese Person gilt das Abstandsgebot nicht.
- Hiervon abweichende Ansammlungen von Menschen an öffentlichen Orten, sind untersagt, soweit es nachstehend nicht gesondert gestattet ist.
- Abweichend davon sind Ansammlungen von Personen an öffentlichen Orten unter anderem zulässig: Für die Berufsausübung, im Sinne des Art. 12 Abs. 1 GG, soweit diese nicht gesondert eingeschränkt ist
- Die Kontaktsperre-Regelungen gelten zunächst bis einschließlich 05.04.2020.

Wohnungsbesichtigungen

Idealerweise sollten daher max. 2 Personen an der Besichtigung teilnehmen. Dennoch stellt sich die Frage, ob ein Mieter aktuell eine Wohnungsbesichtigung dulden muss. Hierbei kommt es auf den konkreten Einzelfall an. Es kommt darauf an, ob die Besichtigung im konkreten Fall für den Mieter zumutbar ist. Dies dürfte nicht der Fall sein, wenn

- Der Mieter unter staatlicher Quarantäne steht oder
- Der Vermieter/ Verwalter/ Besichtigende Krankheitssymptome aufweist oder in den letzten zwei Wochen in einem Risikogebiet gewesen ist oder
- Kontakt mit einer positiv getesteten Person hatte

Der Mieter wird auch nicht dulden müssen, dass mehr Personen als zwingend notwendig an der Besichtigung teilnehmen, also beispielsweise in Bezug auf eine bevorstehende Wohnungsübergabe nur eine Person, bei Instandsetzungsmaßnahmen in der Regel max. 2 Personen und bei Besichtigungen wegen Verkaufs der Wohnung oder Nachfolgevermietung in der Regel zwei Personen. Nach Möglichkeit sollten Handschuhe und Mundschutz getragen werden, soweit vorhanden. Dem Mieter sollte schriftlich bzw. in Textform bestätigt werden, dass der Vermieter/ Verwalter/ Besichtigende keine Krankheitssymptome aufweist oder in den letzten zwei Wochen in einem Risikogebiet gewesen ist oder Kontakt mit einer positiv getesteten Person hatte. Sollte der Mieter die Besichtigung dennoch nicht dulden, besteht nur die Möglichkeit, Duldungsklage auf Zutritt zu erheben. Hier wird der Vermieter aufgrund der derzeitigen Situation - auch bei den Gerichten werden derzeit nur die dringendsten Fälle verhandelt- Geduld und Zeit aufbringen müssen. Von daher ist der Vermieter/ Verwalter realistischerweise von der Zustimmung des Mieters abhängig und sollte den nachvollziehbaren Bedenken und gegebenenfalls geforderten Auflagen des Mieters Rechnung tragen

Vorübergehende Lösung für Gewerberaummieter

Für Gewerbemieter gilt seit dem 25.3. 2020 das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19 Pandemie im Zivil-, Insolvenz-, und Strafverfahrensrecht. Danach steht gemäß Art. 5 § 2 Mietern von Wohn - und Gewerbeimmobilien ein Leistungsverweigerungsrecht an den Mietzahlungen für den Zeitraum 1. April bis zum 30.06.2020 zu. In diesem Zeitraum sind Kündigungsrechte der Vermieter bezogen auf Zahlungsausfälle in diesem Zeitraum ausgeschlossen. Der Zahlungsanspruch des Vermieters bleibt aber bestehen und wird mit dieser Regelung nur gestundet. Es handelt sich also um eine nur zeitlich befristete Kündigungsbeschränkung. Die Parteien können auch über diesen Zeitpunkt hinaus Stundungsvereinbarungen oder freiwillige Mietnachlässe regeln, die möglichst nur kurzfristig und laufend der aktuellen Krisenlage angepasst werden sollten. Bei den Vereinbarungen ist bei befristeten Verträgen unbedingt die gesetzliche Schriftform gemäß §§ 126, 550 BGB zu einzuhalten.

Als Voraussetzung für das Leistungsverweigerungsrecht muss der Mieter glaubhaft machen, dass ein Zusammenhang zwischen dem Zahlungsausfall und der COVID- 19 - Pandemie besteht. Eine gesetzliche Vermutung besteht dafür nicht. Zur Glaubhaftmachung kann der Mieter entsprechende Nachweise, eine Versicherung an Eides Statt oder sonst geeigneter Mittel vorlegen. Geeignete Mittel können z.B. der Nachweis der Antragstellung beziehungsweise die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitgebers oder andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstaussfall sein.

Mietminderung?

Die Forderung nach einer Mietminderung dürfte nicht erfolgversprechend sein. Der BGH hat mit Urteil vom 13.07.2011 XII ZR 189 / 09 entschieden, dass der Pächter einer Gaststätte keinen Anspruch auf Schadens-

ersatz wegen Umsatzeinbußen nach dem Inkrafttreten des Nichtraucherschutzgesetzes hat, da das damals eingeführte Rauchverbot in öffentlichen Gaststätten nicht als Sachmangel des Pachtgegenstandes angesehen wurde. Ergeben sich aufgrund von gesetzgeberischen Maßnahmen während eines laufenden Mietverhältnisses Beeinträchtigungen des vertragsmäßigen Gebrauchs eines gewerblichen Mietobjekts, kann dies zwar nachträglich einen Mangel i.S.v. § 536 Abs. 1 S. 1 BGB begründen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die durch die gesetzgeberische Maßnahme bewirkte Gebrauchsbeschränkung unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Mietobjekts in Zusammenhang steht.

Andere gesetzgeberische Maßnahmen, die den geschäftlichen Erfolg beeinträchtigen, fallen dagegen in den Risikobereich des Mieters. Der Vermieter von Gewerberäumen ist gem. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB lediglich verpflichtet, den Mietgegenstand während der Vertragslaufzeit in einem Zustand zu erhalten, der dem Mieter die vertraglich vorgesehene Nutzung ermöglicht. Behördliche Erlasse, die die Öffnung von Geschäften verbieten oder die Öffnungszeiten beschränken, haben ihre Grundlage nicht in der Beschaffenheit der Mietsache. Vielmehr betreffen sie die Art des Geschäftes des Mieters und fallen damit in sein Verwendungsrisiko.

Einkaufszentren

Etwas anderes könnte allerdings gelten, wenn die behördlich angeordnete Schließung im Widerspruch zu einer besonderen Beschaffenheitsvereinbarung zwischen den Parteien steht, wonach ein Laden in einem Einkaufszentrum vermietet worden ist, der die Frequentierung und den Besuch von Kunden notwendig voraussetzt, um ein „Betreiben“ im Sinne des Vertragszweckes zu ermöglichen. Diese Überlegung dürfte noch unterstützt werden, wenn zusätzlich eine besondere Betriebspflicht für den Mieter geregelt ist. Der Vermieter kann dann den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gerade nicht zur Verfügung stellen. Erst recht muss dies gelten, wenn der Betreiber die allgemeinen Zugänge zum Einkaufcenter – auch nur teilweise – verschließt, obwohl der Mieter selber sein Geschäft geöffnet halten darf und wegen der Schließung des Centers nicht erreicht werden kann. Je nach Einzelfall könnte dann sogar eine Minderung von bis zu 100 % gerechtfertigt sein.

Wegfall der Geschäftsgrundlage

Es wäre außerdem zu überlegen ob mit der öffentlich - rechtlichen Schließungsanordnung ein sogenannter „Wegfall der Geschäftsgrundlage“ vorliegt aus dem sich für den Mieter ein Recht auf Anpassung des Vertrages, heißt - Herabsetzung der Mietschuld - ergeben kann. Die Parteien sind bei Vertragsabschluss davon ausgegangen, dass ein Geschäft auch „betrieben“, also geöffnet werden kann. Ginge man davon aus, dass das Schließungsrisiko – ähnlich wie bei „höherer Gewalt“ im Reisevertragsrecht gerade nicht in den ausschließlichen Gefahrenbereich des Mieters oder des Vermieters einzuordnen ist, könnte eine hälftige Teilung des Risikos zwischen den Vertragsparteien vorgenommen werden.

Eigentümerversammlung

Für das Wohnungseigentumsrecht hat der Bundestag ein sogenanntes Notstandsgesetz zur WEG-Verwaltung verabschiedet, welches die Probleme beseitigen soll, die dadurch entstehen, dass aufgrund der Kontaktsperren keine Eigentümerversammlungen mehr durchgeführt werden können. Dieses mit folgendem Inhalt:

1. Der zuletzt bestellte Verwalter der WEG bleibt bis zu seiner Abberufung und/oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt.
2. Der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan gilt bis zur Beschlussfassung eines neuen Wirtschaftsplanes fort.

Die Bestimmung soll verhindern, dass ein verwalterloser Zustand eintritt, solange eine Neubestellung auf der Kontakt - Sperren nicht möglich ist. Mit der Fortgeltung des Wirtschaftsplanes soll die Liquidität der WEG aufrecht erhalten bleiben. Der bisher beschlossene Wirtschaftsplan stellt die rechtliche Grundlage für die Zahlung von Hausgeldern durch die Wohnungseigentümer dar.

Es ist bereits jetzt vielfach üblich den Beschluss über einen konkreten Wirtschaftsplan mit dem zusätzlichen Beschluss zu verbinden, dass der Wirtschaftsplan bis zum Beschluss über einen neuen Wirtschaftsplan weiterhin Geltung haben soll. Durch einen solchen Beschluss wird gewährleistet, dass auch bei Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan erst im Laufe des Folgejahres für die bis dahin abgelaufenen Monate eine Zahlungspflicht jedes einzelnen Wohnungseigentümers besteht. Zeitliche Verzögerungen für

die Durchführung der Eigentümerversammlungen im Folgejahr sind dann insoweit nicht relevant.

Soweit ein solcher Beschluss im Vorjahr nicht gefasst worden ist, stellt die neue gesetzliche Regelung nunmehr klar, dass der bisherige Wirtschaftsplan seine Gültigkeit behält, bis ein Beschluss zum neuen Wirtschaftsplan gefasst ist. Das schafft Planungssicherheit für die WEG und erhält deren Liquidität.

Notgeschäftsführungsbefugnis

In dringenden Fällen steht dem Verwalter einer WEG außerdem eine sogenannte Notgeschäftsführungsbefugnis zu. Danach darf er ausnahmsweise die zur Erhaltung der Gemeinschaft erforderlichen Maßnahmen auch ohne Beschlussfassung treffen (§ 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG). Ein dringender Fall liegt beispielsweise vor, wenn die vorherige Befassung durch die Eigentümer in einer Eigentümerversammlung nicht möglich ist. Zudem ist der Verwalter berechtigt, Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind (§ 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG). Unaufschiebbar Maßnahmen liegen insbesondere in Fällen vor, in denen dem gemeinschaftlichen Eigentum ein Schaden droht, wenn nicht umgehend gehandelt wird. Der Verwalter darf also notwendige und nicht aufschiebbare Instandsetzungsmaßnahmen veranlassen, die während der aktuellen Corona-Situation durchgeführt werden müssen und keinen Aufschub bis zu einer Eigentümerversammlung dulden.

Fazit

Besondere Krisen erfordern besondere Maßnahmen, aber auch neue Überlegungen und Lösungen zur Bewältigung der auftretenden Probleme. Es bleibt abzuwarten ob die Gerichte dazu bemüht werden müssen oder ob die Parteien eigene Vereinbarungen herbeiführen können.

Karen Wolbers

Karen Wolbers ist Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Breiholdt Voscherau Rechtsanwälte Partnerschaft mbB info@breiholdt-voscherau.de www.breiholdt-voscherau.de



**LEITUNGSWASSERSCHÄDEN
IN TROCKENEN TÜCHERN**

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."
Mieter aus Dortmund



SCHADEN PRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Volltextsuche

EINBRUCH-SCHUTZ >> **BRAND-SCHUTZ >>** **LEITUNGS-WASSER-SCHÄDEN >>** **NATUR-GEFAHREN >>** **SCHIMMEL-SCHÄDEN >>**

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen.

Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

[Zu den Hintergründen ...](#)