

Rechtliches

Corona ändert vieles - Die ersten Miet- und Immobilienurteile im Zusammenhang mit der Pandemie

Es gibt nahezu keinen Bereich der Gesellschaft, der nicht von der Corona-Pandemie betroffen wäre – von Kultur über Politik bis Gesundheitswesen, Schule und Tourismus. Auch das Miet- und Immobilienrecht macht da keine Ausnahme. Gerichte haben trotz der kurzen Frist seit Ausbruch der Pandemie schon zahlreiche Urteile zu diesem Themenkomplex gefällt. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für seine Extra-Ausgabe einige davon zusammengestellt.



Dabei geht es unter anderem um die Nutzung von Ferienwohnungen und -häusern, aber auch um Räumungsfristen für Mieter und die Frage, was eigentlich ein vorgeschriebener Aufenthalt „vorrangig im Umfeld des Wohnbereichs“ bedeutet. Selbst wenn sich einige der Urteile inzwischen erledigt haben, weil Lockerungen eingeführt wurden, könnten sie bei einer möglichen zweiten Infektionswelle wieder relevant werden. Bei den Urteilen ist zu beachten, dass es sich um eine komplett neue Rechtsmaterie handelt und laufend neue Entscheidungen hinzukommen. Der Weg durch die Instanzen ist in vielen Fällen noch nicht ausgeschöpft und erste Urteile können von den Obergerichten noch korrigiert werden. Außerdem ist häufig Landesrecht betroffen, das bundesweit voneinander abweicht. Insofern handelt es sich um eine Momentaufnahme der Rechtsprechung. Betroffene sollten in Zweifelsfragen Rücksprache mit ihrem Rechtsbeistand halten.

Räumung der Wohnung

Eine wesentliche Schwierigkeit für Wohnungssuchende ist in Corona-Zeiten die Tatsache, dass die Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen sowohl Besichtigungen

von Objekten als auch anschließende Vertragsverhandlungen erschweren. Deswegen wandte sich ein zur Räumung verurteilter Mieter an die Justiz, um eine Fristverlängerung um rund drei Monate bis zum 30. Juni 2020 zu erhalten. Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 67 S 16/20) entschied, diesem Antrag sei stattzugeben, weil das Virus das öffentliche Leben in der Hauptstadt weitgehend zum Erliegen gebracht habe. Deswegen seien alle gerichtlichen Räumungsfristen zu verlängern, so lange nicht gleichrangige Interessen der Eigentümer oder Dritter etwas anderes gebieten.

Stoppen eines Wassereintritts

Was geschieht eigentlich, wenn in Zeiten der Pandemie ein Handwerker die Wohnung eines Eigentümers betreten muss? Konkret handelte der Fall von einem Wasserschaden, bei dem es um das Stoppen eines Was-

sereintritts ging. Der Betroffene wollte das Betreten seines Objekts mit Hinweis auf Corona-Gefahren nicht dulden. Das Amtsgericht München (Aktenzeichen 483 C 4847/20) entschied: Bei solch dringenden Maßnahmen könne nicht zugewartet werden und der Zutritt des Handwerkers könne durch den Verwalter im Namen der Gemeinschaft im Wege der einstweiligen Verfügung durchgesetzt werden.

Home-Office

Das Home-Office ist zurzeit in aller Munde. Millionen von Menschen arbeiten auf diese Weise, um die Infektionsgefahr zu mindern, also sich selbst und andere zu schützen. Ein Berliner Bezirksamt wollte eine 60-jährige Amtsinspektorin aus Fürsorgegründen (wegen ihres Alters und der damit verbundenen Risiken) zum Home-Office verpflichten. Diese aber war nicht einverstanden und vermisste eine entsprechende Rechtsgrundlage. Das Verwaltungsgericht Berlin (Aktenzeichen 28 L 119/20) betrachtete es als durchaus zulässig, der Beamtin vorübergehend ihr Zuhause als Arbeitsort zuzuweisen. Damit werde sie weder aus dem Dienst herausgedrängt noch zur Untätigkeit genötigt.

Höchst umstritten war in der Hochphase der Corona-Epidemie die Frage, ob den Eigentümern von Zweitwohnungen die Nutzung ihrer Immobilie (meist in Urlaubsregionen gelegen) untersagt werden kann. Verwaltungsgericht Schleswig (Aktenzeichen 1 B 10/20) gestattete es den Behörden, den Aufenthalt in Ferienobjekten in Form einer unverzüglichen Rückreiseverpflichtung zu untersagen. Es gehe ganz wesentlich darum, Rücksicht auf die verfügbaren medizinischen Kapazitäten zu nehmen. Das private Interesse, sich in seiner Zweitwohnung aufzuhalten, müsse hier gegenüber dem öffentlichen Interesse des Infektionsschutzes zurückstehen.

Anreiseverbot durch einen Landkreis

Eine gegenlautende Entscheidung traf in ähnlicher Fallkonstellation das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg (Aktenzeichen 11 S 15.20). Hier lag für die Nutzer von Zweitwohnungen ein Anreiseverbot durch einen Landkreis vor, gegen das Betroffene juristisch vorgehen. Die Richter des OVG kippten dieses Verbot in einer Eilentscheidung – unter anderem mit der Begründung, die behördliche Verfügung werde sich im Hauptsacheverfahren voraussichtlich als rechtswidrig erweisen. Es gebe bereits etliche Vorsorge-regelungen gegen die Pandemie auf Landesebene und der Landkreis habe nicht darlegen können, dass es wegen örtlicher Besonderheiten einer Ergänzung dieser Bestimmungen bedürfe.

Eines bewirkt das Coronavirus jedenfalls nicht, so sehr es auch in viele Bereiche eingreift: Die üblichen Rechtswege werden nicht außer Kraft gesetzt. So stellte das Bundesverfassungsgericht (Aktenzeichen 1 BvR 712/20) fest, dass eine Verfassungsbeschwerde gegen Verbote im Zusammenhang mit der Pandemie grundsätzlich das Ausschöpfen des Rechtsweges erfordert. Ein Berliner Bürger hatte in Karlsruhe Beschwerde wegen Verletzung seiner Grundrechte geführt. Dort nahm man seinen Fall allerdings gar nicht erst zur Entscheidung an und verwies ihn auf die zuvor nötige fachgerichtliche Aufarbeitung der Materie.

Aktivitäten im „Umfeld des Wohnbereichs“

Einen anderen juristischen Ansatzpunkt wählte ein Bürger aus Sachsen. Er wollte geklärt haben, ob ihm für Sport und Bewegung ein Aufenthalt „vorrangig im Umfeld des Wohnbereichs“ vorgeschrieben werden könne und was dies denn konkret bedeute. Das Oberverwaltungsgericht Sachsen (Aktenzeichen 3 B 111/20) klärte diesen Begriff näher. Zunächst bezeichneten die Richter(innen) die Verordnung gemäß Infektionsschutzgesetz als grundsätzlich vertretbar. Dann gingen sie ins Detail: Unter Aktivitäten im „Umfeld des Wohnbereichs“ seien solche zu verstehen, die ohne Zuhilfenahme eines PKW stattfinden können. Man könne grob von einem Bereich sprechen, der sich von der Wohnung aus auf zehn bis 15 Kilometer ausdehne. Die Ziele sollten zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen sein.

Dr. Ivonn Kappel