

20. März 2019



Mitglieder-**Information**

Corona: Handlungsempfehlungen für das Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Mit dieser Mitglieder-Information erhalten Sie erste Handlungsempfehlungen zu den Auswirkungen von Corona auf das Bestandsmanagement. Hierbei handelt es sich um eine Momentaufnahme, die wir je nach Situation aktualisieren werden.

Wohnraummietvertrag

Der Mieter bleibt unabhängig von Corona zur Mietzahlung verpflichtet. Denn der Zahlungsanspruch des Vermieters ergibt sich aus der bloßen Gebrauchsüberlassung der Mietsache im vertraglich geschuldeten Zustand. Corona kann hieran nichts ändern.

Soweit Corona und diverse öffentlich-rechtliche Anordnungen zu Verdienstauffällen des Wohnraummieters führen, so dass er seinen Zahlungsverpflichtungen nicht mehr oder nur teilweise nachkommen kann, unterfällt dies der Risikosphäre des Mieters.

Der Mieter ist jedoch nicht schutzlos, sondern gehalten, Wohngeld oder andere sozialrechtliche Ansprüche geltend zu machen, um die finanzielle Lücke zu schließen. Nachhaltig agierende Vermieter haben im Übrigen kein Interesse daran, zuverlässige Mieter zu verlieren. Denn gerade in diesen für alle sehr schwierigen Zeiten haben stabile Bestände mit geringer Fluktuation, in denen der Vermieter als Partner der Mieter agiert, einen nicht zu unterschätzenden Wert.

Nachhaltig agierende Vermieter werden daher gemeinsam mit dem jeweiligen Mieter individuell prüfen, ob im Einzelfall Ratenzahlungen oder teilweise Zahlungsaufschübe in Betracht kommen. Gesprächsangebote an die Mieter (z. B. per telefonischer Hotline zu den Kundenbetreuern) erleichtern es hierbei, mit den von Zahlungsschwierigkeiten bedrohten Mietern frühzeitig ins Gespräch zu kommen.

Gewerberaummietvertrag

Auch für den vermieteten Gewerberaum ergeben sich in Zeiten von Corona regelmäßig keine Ansprüche des Mieters auf Herabsetzung der Miete. Denn nach der mietvertraglichen Risikoverteilung trägt der Mieter das Verwendungs- und Gewinnerzielungsrisiko der Mietsache.

Die fehlende Zugangsmöglichkeit bzw. die fehlende Erreichbarkeit einer Mietsache können zwar einen Mangel darstellen, der zur Minderung berechtigt; dies setzt jedoch einen unmittelbaren Objektbezug der jeweiligen Beschränkung voraus. Bei Nutzungshindernissen durch behördliche Anordnungen, fehlt es jedoch am konkreten Objektbezug, so dass dann i.d.R. kein mietvertraglicher Mangel in Betracht kommt.

Ansprüche des Mieters bestehen lediglich dann, wenn der Vermieter die Mietsache infolge der Corona-Krise nicht oder nicht wie geschuldet zur Verfügung stellen kann, etwa weil zu dem vom Vermieter geschuldeten Gebäudebetrieb erforderliches Personal (Concierge, Hausmeister...) ausfällt.

Daneben ist rechtlich umstritten, ob sich über das Rechtskonstrukt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) ein Anspruch für den Mieter auf Vertragsanpassung ergibt. Auf diese akademische Diskussion darf es für nachhaltig agierende Vermieter jedoch nicht ankommen. Denn kein nachhaltig agierender Vermieter hat ein wirtschaftliches Interesse, gerade langjährige zuverlässige Mieter sehenden Auges in die Insolvenz laufen zu lassen, um sie dann als Mieter mit uneinbringlichen Mietforderungen zu verlieren. Vermieter und Mieter agieren daher vielfach partnerschaftlich und suchen nach wirtschaftlich interessengerechten Lösungen, um diese schwierige Zeit gemeinsam zu überstehen. Da das Ende der Pandemie derzeit nicht absehbar ist, sollten Mietnachlässe zeitlich befristet, z. B. monatsweise, vereinbart und laufend der aktuellen Lage angepasst werden. Der Gesprächsfaden darf nicht abreißen. Essentiell ist es, dass Mieter die durch den Vermieter eingeräumte Atempause für Mietzahlungen nutzen, um insbesondere staatliche Hilfen in Anspruch zu nehmen.

Notfallsituation: Zutrittsrechte bei einer von Quarantäne betroffenen Wohnung

Zur Veranschaulichung nachfolgender Fall:

In einer von Quarantäne betroffenen Wohnung tritt ein Wasserrohrbruch auf. Der Schaden erfordert sofortige Maßnahmen. Die beauftragte Fachfirma weigert sich vor Ort, in die „Quarantäne- Wohnung“ zu gehen. Zu Recht?

Lösung:

Erste Variante: Quarantäne mit Verfügung

Soweit der Quarantäne eine behördliche Anordnung für den Mieter zugrunde liegt, überlagert das öffentliche Gefahrenabwehrrecht die privatrechtlichen Beziehungen. Das heißt, die Behörde (Gesundheitsamt, ggf. Polizei) und der Vermieter sind hier vor Zutritt in die Wohnung durch den Adressaten der Verfügung (Bewohner) zu informieren. Auf der Grundlage der individuellen Situation des von der Quarantäne betroffenen Mieters, legt die Behörde fest, welche gefahrenabwehrrechtlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit bzw. vor der Betretung der Wohnung getroffen werden müssen.

Die Fachfirma handelt also hier zunächst richtig, weil sie korrekterweise erst dann ihre

privatrechtlichen Verpflichtungen (= Reparatur Wasserrohrbruch, Wasserschaden) erfüllen kann, wenn die gefahrenabwehrrechtlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Soweit der Schadenfall eine schnelle Reparatur durch die Fachfirma erfordert, muss auch von der Behörde ein schnelles Handeln eingefordert werden. Ggf. ist die Polizei vor und während der Reparatur vor Ort, um die erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu treffen.

Zweite Variante: Quarantäne ohne Verfügung

Soweit der Quarantäne keine behördliche Verfügung zugrunde liegt und der Bewohner lediglich aus privater Vorsicht zu Hause bleibt (zum Beispiel: vorher Skiurlaub in Risikogebiet), kann von dem Bewohner erwartet werden, dass er in der Wohnung alle Vorsichtsmaßnahmen trifft, die er auch ansonsten beachtet (Desinfektion, Abstand von den Mitarbeitern der Fachfirma u. ä.). Daneben kann von der Fachfirma erwartet werden, dass Sie selbst die im „normalen Corona-Leben“ üblichen Vorsichtsmaßnahmen beachtet (Händewaschen, Abstand, kein Händeschütteln, evtl. Handschuhe). Dies vorausgesetzt, obliegt es der Fachfirma auf Grund ihrer privatrechtlichen Verpflichtungen (zum Beispiel Rahmenvertrag mit dem Vermieter), den Wasserschaden zu beheben. Wenn sie dies nicht tut, handelt sie vertragswidrig und riskiert Gegenansprüche des Auftraggebers (Verwalter, Vermieter).

Wohnungsübergabe und Wohnungsbesichtigungen

Erste Variante: Keine behördliche Anordnung

Soweit es keine behördliche Anordnung gibt, die den Zutritt zur jeweiligen Wohnung verbietet oder einschränkt, sollten auch Wohnungsübergaben und erforderliche Wohnungsbesichtigungen wie bisher unter Berücksichtigung der im „normalen Corona-Leben“ üblichen Vorsichtsmaßnahmen (s.o.) durchgeführt werden. Gerade vor dem Hintergrund, dass Übergabe- und Besichtigungsprotokolle essentiell sind, um Ansprüche nachzuweisen oder zumindest die mietvertragliche Situation rechtssicher zu klären, sollte nicht ohne Weiteres hierauf verzichtet werden. Ohne behördliche Anordnung gibt es keinen nachvollziehbaren Grund, die Sicherung von Ansprüchen zu gefährden. Die damit verbundenen rechtlichen und wirtschaftlichen Risiken lassen sich in dieser Konstellation für Vermieter kaum rechtfertigen.

Beispiele für mögliche Ansprüche: Schadenersatz wegen Beschädigung der Mietsache, Schönheitsreparaturen oder die Feststellung zu Mietereinbauten, die durch den Nachmieter vom Vormieter übernommen wurden u .s. w.

- **Fallgruppe 1 = Mangel: Wohnungsbesichtigung oder Zutritt zu einer bewohnten Wohnung, um Mängel festzustellen oder um Mängel zu beseitigen - ohne behördliche Anordnung:**

Soweit Mieter den Zutritt zur bewohnten Wohnung verweigern, handeln sie vertragswidrig. Der Anspruch auf Zutritt zur Wohnung kann dann ggf. gerichtlich durchgesetzt werden. Soweit Mieter durch Zutrittsverweigerung eine Mängelbeseitigung verzögern oder vereiteln, entfallen im Übrigen eigene Mängelansprüche gegen den Vermieter (Mietminderung, Schadenersatz). Die durch die Zutrittsverweigerung durch den Mieter verursachten Schäden oder die verursachte Schadenerhöhung gehen ebenfalls zu Lasten des Mieters und begründen Schadenersatzansprüche des Vermieters.

Daneben sollte auch auf die Wohnungsbesichtigung mit Mietinteressenten nicht verzichtet werden. Die persönliche Inaugenscheinnahme der Mietsache vor Vertragsabschluss vermeidet Missverständnisse sowie spätere Rechtsstreitigkeiten und ist auch durch Nutzung digitaler Medien (virtuelle Besichtigung) kaum adäquat zu ersetzen.

- **Fallgruppe 2 = Wohnungsabnahme - ohne behördliche Anordnung:**

Soweit Mieter aus Anlass der Vertragsbeendigung nicht zur vereinbarten Wohnungsabnahme erscheinen, kann Vermietern wie bisher nur empfohlen werden, die Abnahme ohne den Mieter durchzuführen. Es empfiehlt sich, die Abnahme aus Nachweisgründen mindestens zu zweit durchzuführen und die protokollierten Ergebnisse mit Fotos zu dokumentieren. Mit der Geltendmachung von Ansprüchen sollte dem Mieter dann auch das Protokoll übersandt werden. Entgegenstehende Behauptungen des Mieters können dann neben dem Protokoll durch Zeugenbeweis und Fotos widerlegt werden.

Zweite Variante: Behördliche Anordnung beschränkt den Zutritt zur Wohnung

Soweit in Zukunft eine ordnungsrechtliche Verfügung den Zutritt zur Wohnung einschränken sollte, überlagert das öffentliche Gefahrenabwehrrecht die privatrechtlichen Beziehungen. Das heißt, die Behörde (Gesundheitsamt, ggf. Polizei) und der Vermieter sind hier vor Zutritt in die Wohnung zu informieren. Die Behörde legt sodann fest, welche gefahrenabwehrrechtlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit bzw. vor der Betretung der Wohnung getroffen werden müssen.

Die mit dem Zutritt zur Wohnung verbundenen privatrechtlichen Verpflichtungen können nur erfüllt werden, wenn auch die gefahrenabwehrrechtlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Ggf. ist die Polizei vor und während der Reparatur vor Ort, um die erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu treffen.

Soweit die erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr getroffen worden sind, gelten die obigen Ausführungen zum Zutritt im bewohnten Zustand und zur Wohnungsabnahme - siehe erste Variante, (a) und (b).

WEG: Eigentümerversammlung

Die Eigentümerversammlung hat mindestens einmal im Jahr stattzufinden (§ 24 Abs. 1 WEG). Wie nachfolgende Ausführungen zeigen, lässt sich die gesetzliche Verpflichtung derzeit in der Regel unabhängig vom Vorliegen behördlicher „Corona-Anordnungen“ erfüllen.

Exkurs zu § 24 Abs. 1 WEG:

Die jährliche Eigentümerversammlung ist insbesondere erforderlich, weil jeweils für ein Jahr die Gesamt- und Einzelabrechnungen beschlossen werden müssen. Gleiches gilt für die Wirtschaftspläne, die die Grundlage für die Verpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer zur Wohngeldzahlung bilden. Der genaue Zeitpunkt der jährlichen Versammlung ist nicht gesetzlich vorgegeben. Insoweit besteht ein Ermessen des Verwalters, welches jedoch an entsprechende Beschlüsse oder Vereinbarungen der Wohnungseigentümer gebunden ist. In einem solchen Falle würde dem Verwalter kein Ermessen zustehen.

Vielfach üblich ist es bereits jetzt, den Beschluss über einen konkreten Wirtschaftsplan mit dem zusätzlichen Beschluss zu verbinden, dass dieser 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.

In Vorbereitung auf die WEG-Versammlung empfiehlt es sich weiter, alle wesentlichen Unterlagen wie Wirtschaftsplan, Vermögensstatus, Instandhaltungsrücklage, Jahresabrechnung im Vorfeld mit dem Verwaltungsbeirat zumindest per E-Mail und Telefon oder Videokonferenz „beschlussreif“ abzustimmen. Soweit ein Verwaltungsbeirat nicht vorhanden ist, erfolgt die Abstimmung mit den Eigentümern, das heißt allen Eigentümern wird die Möglichkeit eröffnet, sich in den Abstimmungsprozess einzubringen (per E-Mail, Telefonkonferenz oder Videokonferenz).

Nach diesem vorbereitenden Abstimmungsprozess, der im Idealfall eine beschlussreife Situation schafft, kann sodann die Einladung zur WEG-Versammlung versandt werden. Die Eigentümer können Miteigentümer, Verwaltungsbeirat oder insbesondere den Verwalter bevollmächtigen, entsprechende Beschlüsse zu fassen. Die Vorlagen mit möglichst konkreten Vollmachten für die zu fassenden Beschlüsse sind der Einladung beizufügen. Im Übrigen ist in der Einladung noch einmal explizit auf die Möglichkeit zur Bevollmächtigung des Verwalters hinzuweisen. Dies kann der umsichtige Verwalter vielfach sehr gut steuern. Durch den vorhergehenden transparenten Abstimmungsprozess, der zu beschlussreifen Ergebnissen geführt hat, werden viele Eigentümer dann den Verwalter bevollmächtigen, an der Eigentümerversammlung für sie teilzunehmen und die entsprechenden Beschlüsse zu fassen.

Fazit: Die Eigentümerversammlung kann i.d.R. unabhängig von Corona mindestens einmal im Jahr durchgeführt werden. Mit der möglichst frühen Durchführung der Eigentümerversammlung mit den entsprechenden Beschlüssen wird sichergestellt, dass die bis zum 31. Juli laufende Frist für die Steuererklärung der Wohnungseigentümer eingehalten werden kann. Im Übrigen wird es vermietenden Eigentümern leichter fallen, die Betriebskosten innerhalb der gesetzlichen Jahresfrist gem. § 556 Abs. 3 BGB gegenüber den Mietern abzurechnen.

Was ist bei der Schließung von Spielplätzen zu beachten?

Wird die Schließung der Spielplätze angeordnet, sind Vermieter und Fremdverwalter lediglich verpflichtet, zeitnah umsetzbare Betretungsverbote im Rahmen des Zumutbaren umzusetzen. Es geht also um Maßnahmen, die ohne größeren Aufwand ad hoc umsetzbar sind. Das heißt, soweit Spielplätze abschließbar sind, ist es sicherlich ggf. ohne weiteres möglich, Türen o.ä. zu verschließen. In der Vielzahl der anderen Fälle sollten gut sichtbare Schilder mit einem Betretungsverbot aufgestellt oder angebracht werden. Es bietet sich an, ggf. ergänzend mit Symbolen, wie zum Beispiel einem durchgestrichenen Spielplatzsymbol zu arbeiten, um das Betretungsverbot plakativ zu machen.

Solange keine weitergehenden Sicherungsmaßnahmen behördlich angeordnet werden, sind Vermieter zu weitergehenden Maßnahmen auch nicht verpflichtet. Soweit die Verbotsschilder von allen Seiten oder in den jeweiligen Eingangsbereichen des Spielplatzes gut einsehbar sind, würden zum Beispiel auch Absperrbänder nicht den Nutzen erhöhen.

Vermieter sollten jedoch regelmäßig kontrollieren, ob die Schilder noch unversehrt vorhanden sind und das jeweilige Verbot beachtet wird. Der normale turnusmäßige Rundgang des jeweiligen Hausmeisters muss hierfür reichen. Auch diese Kontrollen sollten wie üblich mit Datum und Uhrzeit protokolliert werden. Bei Zuwiderhandlungen sollten die Hausmeister die betreffenden Personen ansprechen und auffordern den Spielplatz zu verlassen. Daneben sollten erkannte Zuwiderhandlungen dem Ordnungsamt gemeldet werden. Auch dies sollte protokolliert werden.

RA Franco Höfling
Justiziar/Referent Recht, Energie, Bautechnik
franco.hoefling@bfw-bund.de
Tel.: 030 / 32781 - 115
