

## **Corona - Die wichtigsten Fragen und Antworten - Stand: 23.03.2020**

Die Covid19-Pandemie beeinflusst nicht nur unser tägliches Zusammenleben, sondern auch das Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

Fast schon täglich ändert sich die Situation und neue Beschränkungen werden staatlicherseits angeordnet.

Um Vermietern und Eigentümern eine Orientierung und Hilfe an die Hand zu geben, haben wir einen FAQ zusammengestellt.

Aufgrund aktueller Änderungen seitens des Bundes, der Länder und Kommunen kann sich die Rechtslage kurzfristig ändern.

Dies hat selbstverständlich Vorrang vor den folgenden Ausführungen.

### **Kontaktsperre: In den meisten Bundesländern gilt seit dieser Woche eine sog. Kontaktsperre.**

Diese ist in Baden-Württemberg in der 2. Rechtsverordnung vom 22.03.2020 niedergelegt. Zu den bisher schon geltenden Maßnahmen kommt nun, dass der Aufenthalt im öffentlichen Raum auf eine nicht im Haushalt lebende Person beschränkt ist bzw. nur im Kreis der Angehörigen des eigenen Hausstands gestattet ist. Veranstaltungen und Ansammlungen im Privatbereich mit mehr als fünf Personen sind ebenfalls untersagt (§ 3 Abs. 1 und 2). Ausgenommen sind wiederum Veranstaltungen und Ansammlungen zur Aufrechterhaltung des Arbeits- und Dienstbetriebs sowie bei Verwandtschaft in gerader Linie oder dem Zusammenleben in häuslicher Gemeinschaft (Abs. 3). Dienstleister und Handwerker können ihrer Tätigkeit in vollem Umfang nachgehen (§ 4 Abs. 4).

### **Besichtigungen mit Mietinteressenten oder Maklern/Kaufinteressenten**

Der Makler als Dienstleister darf sein Büro verlassen und sich eine stehende Wohnung ansehen. Bei der Besichtigung ist darauf zu achten, dass die in der Verordnung genannte maximale Anzahl an Personen ebenso eingehalten wird wie der Mindestabstand zwischen den anwesenden Personen. Es empfiehlt sich, nur noch Einzelbesichtigungen vorzunehmen und Fragen etc. im Nachgang per E-Mail und/oder Telefon zu klären.

### **Umzug**

Legt man die oben umschriebenen Punkte zugrunde, wird man einen Umzug für generell zulässig halten können.

Das Speditionsunternehmen kann unter Einhaltung der Abstandsregeln den Umzug als Dienstleister durchführen.

Bei einem privat organisierten Umzug muss die Abstandsregelung eingehalten und die zulässige Personenzahl nicht überschritten werden.

### **Handwerkertermine/Mangelüberprüfung/Mangelbeseitigung**

Der Handwerker darf während der Geltung der Kontaktsperre seiner Tätigkeit nachgehen. Vor Ort muss man natürlich wieder die maximale Personenzahl einhalten. Unabhängig davon sollte man sich derzeit auf wirklich notwendige Maßnahmen beschränken.

### **Der Mieter hält sich nicht an die Kontaktsperre und empfängt übermäßig Besuch**

Zunächst ist zu klären, was vor Ort tatsächlich noch erlaubt bzw. schon verboten ist. Der Mieter darf auch bei einer Kontaktsperre Besuche empfangen. Zumindest bei nahen Familienangehörigen dürfte in aller Regel daher kein Verstoß gegen das bestehende Verbot vorliegen. Anders sieht es aus, wenn es um Freunde oder Bekannte geht.

### **Eigentümerversammlung nach dem Wohnungseigentumsgesetz**

Die Durchführung der regelmäßigen Jahresversammlung ist unseres Erachtens derzeit nicht zulässig. Juristisch schwierig wird es aber mit außerordentlichen Versammlungen in dringenden Fällen, etwa wegen Sanierungsmaßnahmen aufgrund von akuten Schäden am Gemeinschaftseigentum. Einerseits wird man hier je nach Umständen des Einzelfalls eine Dringlichkeit begründen können (zumindest bei zwingend notwendigen und zeitlich unumgänglichen Sanierungsmaßnahmen). Andererseits verstößt eine Versammlung der Wohnungseigentümer aufgrund der Zahl der Eigentümer in den allermeisten Fällen gegen die derzeit geltenden Versammlungsverbote. Als juristisch formal saubere Lösung kommt daher derzeit nur ein Umlaufbeschluss in Betracht, dem alle Eigentümer zustimmen müssen.

---