

NEWSLETTER

Extra-Ausgabe 03/2020

Handlungsempfehlung zu Wohnungsbesichtigungen in Zeiten der Corona-Krise (Stand: 23.03.2020)

Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung der Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Ausbreitung sollten nachfolgende Hinweise bezüglich Wohnungsbesichtigungen von vermieteten Wohnungen beachtet werden:

1.

Die norddeutschen Bundesländer Hamburg, Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Bremen gehören zu den 12 Bundesländern, für die ab dem 22.03.2020 eine sog. Kontaktsperre gilt. Die Regelungen gelten zwar weitestgehend nur für den öffentlichen Raum; dennoch sind die Kontaktsperre-Regelungen zu beachten, da der öffentliche Raum hierfür durchquert werden muss.

Danach gilt u.a.:

- 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 Grundgesetz) leben, oder in **Begleitung einer weiteren Person, die nicht in derselben Wohnung** lebt. Für diese Personen 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 u.a. zulässig: **für die Berufsausübung** im Sinne des Art. 12 Abs. 1 Grundgesetz, soweit diese nicht gesondert eingeschränkt ist.

|

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

- Die Kontaktsperre-Regelungen gelten zunächst bis einschließlich 05.04.2020.

Es sollten idealerweise maximal zwei Personen an der Besichtigung teilnehmen.

2.

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.

Auch wird der Mieter 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 maximal zwei 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 zurzeit nur die dringendsten Fälle verhandelt - Geduld und Zeit aufbringen müssen. Von daher ist der Vermieter/Verwalter realistischer Weise von der Zustimmung des Mieters abhängig und sollte den - nachvollziehbaren - Bedenken und ggf. geforderten „Auflagen“ des Mieters Rechnung tragen.