

Telefonaktion am 15. April 2020: Fragen zu Corona und Miete

**Frage:**

Der Vermieter will meine Wohnung verkaufen und der Mieter soll Kaufinteressenten in die Wohnung lassen. Der möchte gerne für die Besichtigung eine Bestätigung des Kaufinteressierten haben, dass dieser symptomfrei ist. Geht das?

**Bernhard von Grünberg:**

Zunächst einmal muss auch in der Wohnung die Abstandsregelung und Hygienevorschriften eingehalten werden. Das bedeutet auch, dass nur eine fremde Person in die Wohnung kann. Ich bin der Auffassung, dass der Mieter in diesen Zeiten durchaus eine schriftliche Bestätigung vom Kaufinteressenten verlangen kann, dass dieser derzeit keine Covid19 Symptome hat.

**Frage:**

Muss man in der jetzigen Zeit den Schornsteinfeger reinlassen?

**Bernhard von Grünberg:**

Ja, unter Einhaltung der Abstandsvorschrift.

**Frage:**

Gibt es eine „Corona-Regelung“ für Eigentümerversammlungen? Ein Verwalter hat die Eigentümer aufgefordert, ihm eine Vollmacht zu erteilen, damit über die Hausgeldabrechnung entschieden werden kann. In der Teilungserklärung war eine Vollmachterteilung für den Hausverwalter aber nicht vorgesehen.

**Bernhard von Grünberg:**

Nein, es gibt keine „Corona-Regelung für Eigentümerversammlungen“. Im WEG-Recht gibt es dafür ein Instrument, das schriftliche Umlaufverfahren. Eine vom Verwalter vorgeschlagene Regelung und nachfolgende Beschlüsse halte ich für rechtlich anfechtbar.

**Frage:**

Der Vermieter droht mit Kündigung, wenn die Mieterin weiterhin die Nachbarschaftshilfe annimmt. Der Nachbar versorgt die Mieterin mit Lebensmitteln und legt sie im Hausflur an der Haustür ab, muss also das Gebäude kurz betreten. Dies würde, laut Vermieterin, gegen die Abstandsregelungen verstoßen.

**Bernhard von Grünberg:**

Gerade ältere Menschen sind in dieser Zeit auf die Nachbarschaftshilfe angewiesen. Außerdem gilt, dass man unter Berücksichtigung der Hygienevorschriften und der Abstandsgebote eine Person treffen kann. Ein Betretungsverbot des Hauses kann die Vermieterin nicht aussprechen und kündigen kann sie auch nicht.

**Frage:**

Viele Mieter fragen nach, ob sie, neben Wohnungsbesichtigung für Nachmieter oder Käufer auch Handwerker für Modernisierungsarbeiten oder Mangelbeseitigung in die Wohnung lassen müssen.

**Bernhard von Grünberg:**

Unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstands- und Hygienevorschriften rate ich dazu, Handwerker in die Wohnung zu lassen, wenn ein dringender Mangel beseitigt werden muss.

Mietern, die zu einer Risikogruppe gehören empfehle ich Kontakt zum Vermieter aufzunehmen, damit dieser z.B. bei Modernisierungsarbeiten verschiebt oder wenn überhaupt nur in einem vernünftigen Rahmen und unter Einhaltung weiterer Vorsichtsmaßnahmen zu ermöglichen.

**Frage:**

Kann ich derzeit überhaupt noch umziehen?

**Bernhard von Grünberg:**

Wenn ein Umzugsunternehmen beauftragt ist, dann geht das nach wie vor. Ein privat organisierter Umzug, bei dem Freunde helfen sollen und mehr als eine Person, die außerhalb des Haushalts wohnt, beteiligt ist und außerdem die Abstandsregelung nicht einhalten kann, sollte anders organisiert werden.

**Frage:**

Mein Vermieter lässt von Handwerkern lautstark und ohne Einhaltung der Ruhezeiten die Nachbarwohnung renovieren, auch über Ostern. Die Mieterin ist krank, Risikopatientin und kann daher das Haus nicht verlassen. Was kann sie tun?

**Bernhard von Grünberg:**

Der Vermieter muss die Ruhezeiten einhalten, sowie die normalen Arbeitszeiten und darf nicht an Feiertagen Handwerker arbeiten lassen. Das ist eventuell ein Fall für das Finanzamt und der Ordnungsbehörden, denn da liegt eventuell ein Fall von Schwarzarbeit vor. Der Mieter darf hier die Miete mindern und sollte sich zunächst mit dem Vermieter in Verbindung setzen, dann aber auch mit dem Finanzamt und dem Ordnungsamt der Stadt.

**Frage:**

Darf der Vermieter während der Corona Krise eine Mieterhöhung aussprechen?

**Bernhard von Grünberg**

Ja, eine Mieterhöhung kann ausgesprochen werden. Wir raten allen Mietern, unabhängig von Corona aber immer dazu, diese überprüfen lassen.

**Eine Frage aus dem europäischen Ausland:**

Eine Mieterin kann ihr gekündigtes Apartment nicht räumen und dem Vermieter übergeben, weil sie einfach in ihrer Heimat festsetzt. Der Vermieter hat bereits angeboten, die hinterlegte Kautions über zwei Monatsmieten als Mietzahlung anzurechnen. Die Mieterin befürchtet jedoch, dass auch darüber hinaus, eine Reisebeschränkung vorliegt und sie nicht reisen kann. Kann der Vermieter sie unter diesen Umständen räumen lassen?

**Bernhard von Grünberg:**

Hier gilt das, was der Gesetzgeber für Corona und Mietzahlungen gesagt hat: Die Miete muss gezahlt werden, aber bei Nichtzahlung wegen Corona kann der Vermieter nicht kündigen, was in diesem Fall scheinbar schon geschehen ist. Wir empfehlen dringend, den Kontakt zum Vermieter zu halten und gemeinsam eine Lösung zu finden. Eine Lösung könnte sein, dass die privaten Dinge vom Vermieter untergebracht werden oder die Wohnung so lange weitervermietet wird, bis ein Flug nach Deutschland wieder möglich ist.