

Hinweise zum Coronavirus für unsere Mitglieder

(Die Hinweise basieren auf den Empfehlungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.)

1. Hygienemaßnahmen bei Einsatz im Umfeld der Liegenschaften (20.03.2020)

Es gelten in diesem Fall die grundsätzlichen allgemein bekannten Verhaltensweisen, die auch im [Merkblatt der Bundeszentrale für gesundheitliche Aufklärung](#) in Bezug auf Hygiene dokumentiert sind:

- Abstand zu anderen Personen halten
- Husten und Niesen in den Ellbogen
- kein Händeschütteln / kein direkter Kontakt
- nach dem Einsatz Hände für mindestens 30 Sekunden mit Wasser und Seife waschen

Insbesondere weisen wir darauf hin dass sich Mieterinnen und Mieter vor dem Betreten von Gemeinschaftsräumen (Waschküche etc.) oder dem Treppenhaus die Hände waschen sollten.

2. Technische Fragen (Stand: 24.03.2020)

a) Hausreinigung (Stand: 23.03.2020)

Nach Aussagen von Hygienikern ist das Putzen von Stellen, die oft angefasst werden, im öffentlichen Bereich natürlich sinnvoll. **Aber entscheidend sind weniger die Türklinke und der Haltegriff als die Hände hinterher.** Denn man fasst nach der Klinke wahrscheinlich noch andere Sachen an, die ebenfalls kontaminiert sein könnten. Auch kann direkt nach einer Reinigung der nächste anfassen. Das Entscheidende ist also, dass die Hände sauber sind. Daher heißt das oberste Gebot: gründliches Händewaschen mit Seife.

Eine Desinfektion erscheint aus hygienischer Sicht jedoch nicht notwendig.

b) Abfalltrennung (Stand: 27.03.2020)

Mieter müssen ihrem Vermieter oder Nachbarn nicht mitteilen, wenn sie erkrankt sind oder in häusliche Quarantäne müssen. Die speziellen Informationen zur Müllentsorgung für Haushalte unter Quarantäne müssten daher im Allgemeinen durch die Gesundheitsämter an die betroffenen Haushalte gegeben werden. Doch auch die Hinweise auf die normale Abfalltrennung erscheinen hinsichtlich der höheren Abfallmengen sehr wichtig.

Abfalltrennung in Zeiten der Coronavirus-Pandemie wichtiger denn je - Ausnahme nur für Haushalte mit infizierten Personen oder begründeten Verdachtsfällen

Die Bekämpfung des SARS-CoV-2-Virus stellt auch die Abfallentsorgung in Deutschland vor besondere Herausforderungen. Da sich mehr Menschen länger als sonst zuhause aufhalten, fällt dort auch mehr Abfall an. Es kommt auf alle Bürgerinnen und Bürger an, damit die Restabfalltonnen nicht überquellen und Hygieneregeln eingehalten werden. Umso wichtiger sind während der Coronavirus-Pandemie die Abfallvermeidung und die richtige Abfalltrennung. Ausnahmen gelten nur für Haushalte, in denen infizierte Personen oder begründete Verdachtsfälle in häuslicher Quarantäne leben.

Für private Haushalte, in denen infizierte Personen oder begründete Verdachtsfälle von COVID-19 in häuslicher Quarantäne leben, gilt:

- Neben Restmüll werden auch Verpackungsabfälle (gelber Sack), Altpapier und Biomüll über die Restmülltonne entsorgt.
- Sämtliche dieser Abfälle werden in stabile, möglichst reißfeste Abfallsäcke gegeben. Einzelgegenstände wie Taschentücher werden nicht lose in Abfalltonnen geworfen.
- Abfallsäcke werden durch Verknoten oder Zubinden verschlossen. Spitze und scharfe Gegenstände werden in bruch- und durchstichsicheren Einwegbehältnissen verpackt. Müllsäcke werden möglichst sicher verstaut, so dass vermieden werden kann, dass zum Beispiel Tiere Müllsäcke aufreißen und mit Abfall in Kontakt kommen oder dadurch Abfall verteilt wird.
- Glasabfälle und Pfandverpackungen sowie Elektro- und Elektronikabfälle, Batterien und Schadstoffe werden nicht über den Hausmüll entsorgt, sondern nach Gesundung und Aufhebung der Quarantäne wie gewohnt getrennt entsorgt.

Für alle privaten Haushalte in Deutschland, in denen keine infizierte Personen oder begründete Verdachtsfälle von COVID-19 leben, gilt weiterhin uneingeschränkt das Gebot der Abfalltrennung. Für sie ändert sich bei der gewohnten Abfallentsorgung nichts.

c) Keine Übertragung von Coronaviren durch Trinkwasser (Stand: 24.03.2020)

Trinkwässer, die unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik gewonnen, aufbereitet und verteilt werden, sind sehr gut gegen alle Viren, einschließlich Coronaviren, geschützt. Eine Übertragung des Coronavirus über die öffentliche Trinkwasserversorgung ist nach derzeitigem Kenntnisstand höchst unwahrscheinlich. Quelle: [Umweltbundesamt](#)

d) Humane Coronaviren i.A. nicht besonders stabil auf trockenen Oberflächen
(Stand: 24.03.2020)

Die Stabilität von Coronaviren in der Umwelt hängt von vielen Faktoren wie Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Beschaffenheit der Oberfläche sowie vom speziellen Virusstamm und der Virusmenge ab. Im Allgemeinen sind humane Coronaviren nicht besonders stabil auf trockenen Oberflächen. In der Regel erfolgt die Inaktivierung in getrocknetem Zustand innerhalb von Stunden bis einigen Tagen. Für das neuartige Coronavirus SARS-CoV-2 zeigen erste Laboruntersuchungen laut einem Preprint-Artikel (eine Veröffentlichung, die noch nicht durch ein in der Wissenschaft übliches Peer-Review-Verfahren geprüft wurde), dass es nach starker Kontamination bis zu 3 Stunden als Aerosol, bis zu 4 Stunden auf Kuperoberflächen, bis zu 24 Stunden auf Karton und bis zu 2-3 Tagen auf Edelstahl und Plastik infektiös bleiben kann. Quelle: [Bundesamt für Risikobewertung](#)

e) Mieterhaushalte im selben Mehrfamilienhaus bei Infektion in einem anderen Haushalte i.a. mit geringem Risiko (Stand: 24.03.2020)

Das RKI teilt Kontaktpersonen in verschiedene Kategorien ein, die wiederum für sich spezifische Maßnahmen nach sich ziehen. Bewohner eines Hauses in dem ein Coronafall aufgetreten ist, die aber nicht mit diesem in einem gemeinsamen Haushalt leben sind, wenn überhaupt den Kontaktpersonen der Kategorie II (geringeres Infektionsrisiko) zuzuordnen.

Beispielhafte Konstellationen für geringes Infektionsrisiko:

- Personen, die sich im selben Raum wie ein bestätigter COVID-19-Fall aufhielten, z.B. Klassenzimmer, Arbeitsplatz, jedoch keinen kumulativ mindestens 15-minütigen Gesichtszu- („face-to-face“) Kontakt mit dem COVID-19-Fall hatten.
- Familienmitglieder, die keinen mindestens 15-minütigen Gesichtszu- (oder Sprach-) kontakt hatten.
- Medizinisches Personal, welches sich ohne Verwendung adäquater Schutzbekleidung im selben Raum wie der bestätigte COVID-19-Fall aufhielt, aber eine Distanz von 2 Metern nie unterschritten hat.

Empfohlenes Vorgehen für das Management von Kontaktpersonen der Kategorie II:

- Nur, falls gemäß Risikoeinschätzung des Gesundheitsamtes als sinnvoll angesehen, sind optional möglich: Information zu COVID-19, insbesondere zu Kontaktreduktion und Vorgehen bei eintretender Symptomatik.

Das bedeutet, dass seitens des Gesundheitsamtes keine weiteren Maßnahmen vorgesehen sind, also auch keine Reinigung oder Desinfektion von Treppenfluren. Generell gilt die Empfehlung, sich nach einem Aufenthalt außerhalb der Wohnung als erstes gründlich die Hände zu waschen. Quelle: [Robert-Koch-Institut](#)

3. Einzelfragen zum Mietrecht

a) Umgang mit Beauftragten in Wohnungsbeständen (Stand: 20.03.2020)

Weisen Beauftragte der Genossenschaft, die unmittelbaren Kontakt zu den Mietern haben, Krankheitssymptome auf, so wird hier die Ansicht vertreten, dass Mieterinnen und Mieter ihnen den Zugang zu ihrer Wohnung verweigern können. Entsprechende Beauftragte sollten ohnehin sämtlichen Kontakt zu anderen Personen vermeiden.

Anm.: Schornsteinfeger erfüllen hoheitliche Aufgaben und sind nicht durch die Genossenschaft beauftragt.

b) Ist ein Mieter verpflichtet, den Vermieter oder Mitbewohner zu informieren, wenn dieser positiv auf Corona getestet wurde? (Stand: 17.03.2020)

Nein. Krankheiten gehören zum besonders geschützten Persönlichkeitsbereich. Eine Verpflichtung des Betroffenen, andere hierrüber zu informieren besteht insofern nicht. Aber: In diesen Fällen wird nach dem Infektionsschutzgesetz Quarantäne angeordnet. Verstöße gegen eine angeordnete Quarantäne können mit einer Geld- oder Freiheitsstrafe geahndet werden!

c) Wenn ein Vermieter Informationen darüber hat, dass ein Mieter positiv auf Corona getestet wurde: Ist dieser verpflichtet, die Hausgemeinschaft zu informieren, ggf. welche Maßnahmen muss er ergreifen. (Stand: 20.03.2020)

Eine entsprechende Verpflichtung wird derzeit nicht gesehen

d) Wie ist mit einer Quarantäne-Anordnung in der Mietwohnung seitens des Vermieters umzugehen? (Stand: 20.03.2020)

Die Wohnung ist grundsätzlich nicht zu betreten. Bei Gefahr im Verzug ist die Polizei, Feuerwehr oder der Notarzt zu informieren und – bitte mit Schutzvorkehrungen - je nach Notsituation zu helfen.

e) Kann der Mieter die Miete mindern, wenn er Räume oder Außenflächen wie Spielplätze oder ähnliches nicht nutzen kann? (Stand: 17.03.2020)

Nein. In diesen Fällen besteht aufgrund der Gefahrlastverteilung kein Recht zur Mietminderung.

f) Verweigerung des Zutritts (Stand: 22.03.2020)

Wenn Mieter den Zutritt der Wohnung verweigern, weil Sie die Sorge vor einer Infizierung haben, so sollte dies mitgeteilt werden. – etwa "Verweigerung wegen Q (Quarantäne)".

g) Verweigerung des Zutritts trotz Rechtspflichten des Vermieters (Stand: 22.03.2020)

Besteht eine Rechtspflicht des Vermieters, etwa zum Einbau von Rauchwarnmeldern, und verweigert der Mieter den Zutritt, so ist dies mit einem "Verweigerung wegen Q" zu vermerken.

h) Umzug des Mieters (Stand: 26.03.2020)

Grundsätzlich bleibt ein Umzug rechtlich möglich. Bitte beachten Sie aber die Einhaltung der Hygieneregeln (Mundschutz). Auch hier sollte überlegt werden, ob manche Arbeiten getrennt durchgeführt werden können.

i) Wie ist das bei Fristen – etwa für Betriebskosten? (Stand: 23.03.2020)

Gem. § 556 c BGB ist die Abrechnung über Betriebskosten dem Mieter spätestens bis zum Ende des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Derzeit ist eine Anpassung der Vorschrift nicht vorgesehen.

j) Hat der Mieter trotz des Beschlusses der Bundesregierung zum außerordentlichen Kündigungsschutz Mietzahlungen zu entrichten (Stand: 24.03.2020)

Die Miete bleibt regulär fällig. Dies hat zur Folge, dass Mieter bei nicht fristgerechter Leistung in Verzug geraten und Verzugszinsen fällig werden können.

k) Was ist mit den Mietzahlungen, die ein Mieter derzeit nicht leisten kann? (Stand: 24.03.2020)

Mieter bleiben zur fristgerechten Zahlung verpflichtet, auch wenn sie im Krisenzeitraum nicht über die finanziellen Mittel dafür verfügen sollten. Dies hat zur Folge, dass Mieter bei nicht fristgerechter Leistung in Verzug geraten und Verzugszinsen fällig werden können. Sie haben aber bis zum 30. Juni 2022 Zeit, die Mietschulden zu begleichen. Schaffen sie dies nicht, kann eine Kündigung wegen Zahlungsrückstands auch auf ausgebliebene Zahlungen aus dieser Zeit erfolgen.

l) Müssen Mieter die Miete mit Zinsen zurückzahlen? (Stand: 24.03.2020)

Das kommt auf den Einzelfall an – aber grundsätzlich ja. Denn die Mieten bleiben weiter regulär fällig. Beahlt ein Mieter die fällige Miete nicht fristgerecht, dann kommt er grundsätzlich in Verzug. Der Vermieter kann dann – bis der Betrag beglichen ist – hierfür Verzugszinsen verlangen. Diese belaufen sich derzeit auf ca. 4 %.

m) Können Gästewohnungen weiterhin vermietet werden, wenn die Verordnungen zur sozialen Distanzierung besagen, dass keine touristischen Vermietungen stattfinden dürfen? Müssen belegte Wohnungen geräumt werden? Sollen alle zukünftigen Anmietungen/Reservierungen für die es schon Verträge gibt abgesagt werden? (Stand: 25.03.2020)

Regelungen für Gästewohnungen richten sich nach Landesweisungen. Hier dürfen auf keinen Fall mehr neue Beherbergungen vorgenommen werden.

n) Können Wohnungsabnahmen durchgeführt werden? (Stand: 27.03.2020)

Ja. Die Wohnung gehört nicht zum öffentlichen Raum. Nutzen Sie aber bitte die Möglichkeiten der Digitalisierung und halten Sie voneinander Abstand. Bitte beachten Sie auch die oben beschriebenen Hygienevorschriften. Und: Es müssen sich nicht zwingend zwei oder mehrere Personen bei der Übergabe in der Wohnung aufhalten.

4. Handlungsempfehlung zu Wohnungsbesichtigungen (Stand: 24.03.2020)

Ob eine Wohnungsbesichtigung geduldet werden muss, kommt auf den Einzelfall an, insbesondere 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.