

Hinweise zum Coronavirus für Wohnungsunternehmen

I. Handlungsempfehlungen für das Arbeitsverhältnis

1) Pflicht zur Arbeitsleistung

a. Besteht eine Pflicht zur Arbeitsleistung?

(Stand: 17.03) Die Pflicht zur Arbeitsleistung wird grundsätzlich nicht berührt. Dem Arbeitnehmer steht kein generelles Zurückbehaltungsrecht zu, weil sich die Wahrscheinlichkeit einer Ansteckung z. B. auf dem Weg zur Arbeit oder durch Kontakte am Arbeitsplatz erhöht. Er ist weiterhin verpflichtet, die ihm übertragenen Aufgaben zu erfüllen, sowie den Anordnungen der Vorgesetzten Folge zu leisten. Es obliegt dem Arbeitgeber, einzelne Arbeitnehmer in Ausnahmefällen (bei einer unmittelbaren Gefahr für Leben oder Gesundheit) von ihrer Pflicht zur Erbringung der Arbeitsleistung zu entbinden.

Ein Zurückbehaltungsrecht kommt für in Deutschland tätige Arbeitnehmer bei der Rückkehr eines Mitarbeiters aus einer gefährdeten Region - einer Region, die von einer Reisewarnung betroffen ist - ebenfalls nicht in Betracht. Der Arbeitgeber kann aber bei erkennbaren Risiken aufgrund seiner arbeitsrechtlichen Fürsorgepflicht gehalten sein, mögliche Ansteckungen durch zurückkehrende Arbeitnehmer über Aufklärungs- und andere Vorsichtsmaßnahmen zu verhindern. Auf Wunsch des in Deutschland tätigen Arbeitnehmers kann der Arbeitgeber diesen ohne Bezahlung freistellen. Der Arbeitgeber ist bei dieser Entscheidung frei.

b. Welche Auswirkungen auf die Arbeitspflicht hat die Schließung von Kitas/Schulen?

(Stand: 18.03) Werden Kindergärten oder Schulen wegen des Coronavirus geschlossen, beeinträchtigt dies grundsätzlich die Arbeitsverpflichtung des Arbeitnehmers, dessen Kinder an solchen Einrichtungen sind, nicht. Es obliegt dem Arbeitnehmer, die Betreuung zu organisieren, unter Umständen kann bei kleineren Kindern ein Leistungsverweigerungsrecht für einen Elternteil bestehen.

Vielfach wird hier aber mit dem notwendigen Augenmaß gehandelt.

c. Pflege von nahen Angehörigen und Kindern

(Stand: 17.03) Unvorhergesehene Erkrankungen naher Angehöriger gelten als persönliche Leistungshindernisse, bei deren Eintritt der Vergütungsanspruch nicht untergeht, wenn der Arbeitnehmer für eine verhältnismäßig nicht erhebliche Zeit an der Dienstleistung gehindert ist.

2) Informationspflichten

a. Wie muss der Arbeitgeber seine Mitarbeiter informieren?

(Stand: 17.03) Aus der allgemeinen Fürsorgepflicht des Arbeitgebers heraus sollte dieser die Mitarbeiter darüber informieren, wie man einer Infektion vorbeugen kann und was zu tun ist, wenn Anzeichen für eine Erkrankung des Arbeitnehmers, anderer Arbeitnehmer oder von Gästen auftreten. Da der Arbeitgeber auch verpflichtet ist, einen Arbeitsplatz anzubieten, an dem gefahrlos gearbeitet werden kann, sollten genügend Möglichkeiten für die Arbeitnehmer bestehen, sich die Hände mit Seife zu waschen und/oder Desinfektionsmittel zur Verfügung stehen.

b. Muss der Arbeitnehmer den Arbeitgeber über die Krankheitsursache informieren?

(Stand: 17.03) Eine Pflicht zur Mitteilung, woran ein Arbeitnehmer erkrankt ist, besteht für diesen nicht, was auch im Fall einer Erkrankung am Coronavirus gilt. Allerdings handelt es sich um eine meldepflichtige Erkrankung, so dass der behandelnde Arzt die Erkrankung mit dem Virus dem Gesundheitsamt mitteilen wird und dieses wird den Arbeitnehmer unter Quarantäne stellen. Auf diese Weise wird dann auch der Arbeitgeber davon erfahren.

c. Kann der Arbeitgeber eine ärztliche Untersuchung einfordern?

(Stand: 17.03) Der Arbeitgeber kann keine ärztliche Untersuchung des Mitarbeiters verlangen. Ob sich der Arbeitnehmer untersuchen lässt, ist letztlich seine eigene persönliche Entscheidung.

3) Weisungsberechtigung gegenüber Arbeitnehmern zu Schutzmaßnahmen

(Stand: 17.03) Aufgrund des Direktionsrechtes des Arbeitgebers kann dieser seine Mitarbeiter anweisen, Schutzmaßnahmen zu befolgen, die objektiv geeignet sind, der Ausbreitung des Coronavirus entgegenzuwirken, wie etwa, sich regelmäßig die Hände zu waschen oder zu desinfizieren.

4) Haben Mitarbeiter einen Anspruch auf Home-Office?

(Stand: 17.03) Ist ein Anspruch auf Home-Office nicht im Arbeitsvertrag geregelt, darf der Arbeitnehmer nicht einfach von zu Hause aus arbeiten. Wenn sich bereits Mitarbeiter im Betrieb mit dem Coronavirus infiziert haben und somit eine konkrete Ansteckungsgefahr besteht, dann wird man dem Arbeitnehmer das Recht einräumen müssen, von zu Hause aus zu arbeiten, wenn die Tätigkeit tatsächlich auch im Home-Office erledigt werden kann. Umgekehrt kann der Arbeitgeber die Arbeit im Home-Office nicht einseitig anordnen.

5) Sollten Veranstaltungen weiterhin stattfinden?

(17.03) Die Länder haben entsprechende Verordnungen über die Durchführung öffentlicher oder privater Veranstaltungen erlassen. In vielen Bundesländern gilt etwa das Verbot für öffentliche oder nichtöffentliche Veranstaltungen mit mehr als 50 Personen. Diese Verordnung wurde zumeist zeitlich begrenzt. In Berlin etwa bis zum 19. April 2020. Diese Verordnungen werden häufig tagesaktuell aktualisiert und verschärft. Insofern sollten Sie sich über die jeweiligen Anordnungen in Ihrem Bundesland Tag genauer informieren.

Für Veranstaltungen, die nach dem Auslaufen der Verordnung geplant sind gilt: Sofern kein besonderer Handlungsbedarf besteht, sollten Meetings oder sonstige Veranstaltungen mit einer größeren Anzahl von Teilnehmern bis auf weiteres möglichst verschoben oder abgesagt werden. Bitte beachten Sie entsprechende Fristen für die Stornierung. Sicherheitshalber sollte mit den Veranstaltern und denjenigen, mit denen entsprechende Verträge über die Veranstaltung geschlossen wurden, Vereinbarungen (ggf. Zahlungsvereinbarungen) über die Absage getroffen werden. Diese sollten unter dem Vorbehalt stehen, dass entsprechende Veranstaltungen ohnehin nicht stattfinden dürfen, die Verordnungen also verlängert werden.

II. Handlungsempfehlungen für das Mietverhältnis

1) Veröffentlichung von Handlungsempfehlungen

(Stand: 17.03) Vermieter sollten ihre Mieterinnen und Mieter über allgemeine Maßnahmen informieren, wie man sich vor dem Corona-Virus schützen kann (s. Punkt I.). Insbesondere sollte

man darauf hinweisen, dass sich Mieterinnen und Mieter vor dem Betreten von Gemeinschaftsräumen (Waschküche etc.) oder dem Treppenhaus die Hände waschen sollten.

2) Umgang mit Mitarbeitern in Wohnungsbeständen

(Stand: 18.03) Weisen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die unmittelbaren Kontakt zu ihren Mietern haben, Krankheitssymptome auf, so wird hier die Ansicht vertreten, dass Mieterinnen und Mietern ihnen den Zugang zu ihrer Wohnung verweigern können. Maßnahmen der Instandhaltung oder Instandsetzung können durch diesen Mitarbeiter verweigert werden. Entsprechendes gilt für Mitarbeiter von Ableseunternehmen.

3) Ist ein Mieter verpflichtet, den Vermieter oder Mitbewohner zu informieren, wenn dieser positiv auf Corona getestet wurde?

(Stand: 17.03) 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!

4) 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: 17.03) Eine entsprechende Verpflichtung wird derzeit nicht gesehen. Es wird aber empfohlen, diese Frage im konkreten Fall mit dem zuständigen Gesundheitsamt abzustimmen.

5) Wie ist mit einer Quarantäne-Anordnung in der Mietwohnung seitens des Vermieters umzugehen?

(Stand: 17.03) Die Wohnung ist grundsätzlich nicht zu betreten. Nur bei Gefahr im Verzug ist die Polizei, Feuerwehr oder der Notarzt zu informieren.

6) Kann der Mieter die Miete mindern, wenn notwendige Leistungen wegen Personalmangel infolge Corona ausbleiben und die Mietsache daher einen Mangel hat?

(Stand: 18.03.) Ja. Hier gelten schlicht die gesetzlichen Vorschriften über die Mietminderung.

7) Kann der Mieter die Miete mindern, wenn er Räume oder Außenflächen wie Spielplätze oder ähnliches nicht nutzen kann?

(Stand: 18.03.) Nein. In diesen Fällen besteht aufgrund der Gefahrlastverteilung kein Recht zur Mietminderung.

III. Weiterführende Informationen

- » Robert Koch-Institut (www.rki.de)
- » Bundesministerium für Gesundheit (www.bmg.bund.de)
- » Bundeszentrale für Gesundheitliche Aufklärung (www.infektionsschutz.de)
- » Auswärtiges Amt (auswaertiges-amt.de) Informationen für Reisende und Rückholungen von Reisenden

» Weltgesundheitsorganisation (www.who.org)

Anbei finden Sie zudem einen Leitfaden des BDA zu den arbeitsrechtlichen Folgen einer Pandemie.

Das RKI legt die Risikogebiete jeweils aktuell fest. Diese können unter dem nachfolgenden Link abgerufen werden:

https://www.rki.de/DE/Content/InfAZ/N/Neuartiges_Coronavirus/Risikogebiete.html

Bürger, die aus den vom RKI festgelegten Risikogebieten zurückkehren (siehe Link) und Symptome haben, sollen sich beim städtischen Gesundheitsamt melden.