

Informationspflicht bei infiziertem Mieter

In einem Mietverhältnis besteht für den Vermieter und für den Mieter grundsätzliche Hauptleistungspflichten, wie etwa die Übergabe der ordnungsgemäßen Mietsache für den Vermieter und für den Mieter die Bezahlung des vereinbarten Mietzinses.

Neben diesen Hauptleistungspflichten treffen auch den Mieter und Vermieter weitere Treuepflichten, insbesondere Schutz- und darüber hinaus auch Fürsorgepflichten. Gerade aus diesem Schutz- und Fürsorgepflichten kann sich bei einer positiv festgestellten Infektion eines Mieters eine Informationspflicht gegenüber dem Vermieter ergeben. Besteht bei einer Infektion eines Mieters eine Gefährdung anderer Nutzer des Mietobjektes und auch für Dritte (Paketzusteller, Hausmeister, etc.) so muss der Mieter den Vermieter hierüber informieren, um eine weitere Gefährdung für die übrigen Nutzer auszuschließen.

Liegt dem Vermieter die Information über einen infizierten Mieter vor, so ist dieser angehalten unter Beachtung der ihm erforderlichen Informationen sich darüber Gedanken zu machen, ob er das Mietobjekt, insbesondere die Gemeinschaftsflächen desinfizieren muss. Eine solche Verpflichtung zu dessen Fiktion dürfte höchstens im Einzelfall gegeben sein, wie etwa in Altenheimen, Krankenhäusern, sonstige Einrichtungen, in denen gefährdete Personen sich aufhalten.

Eine Desinfektionspflicht dürfte nur dann bestehen, wenn eine konkrete Gefahr vorliegt, wie zum Beispiel durch eine nachgewiesene Infektion eines Mieters für die jeweiligen anderen Mieter und Dritte, welche das Gebäude nutzen.

Dabei muss auch berücksichtigt werden, dass das allgemeine Infektionsrisiko unter dem Gesichtspunkt des allgemeinen Lebensrisikos fallen dürfte und somit keinen besonderen Schutzpflichten der Mietvertragsparteien statuieren könnte.

Für ergänzende Fragen im Zusammenhang mit den rechtlichen Auswirkungen der Corona-Krise stehen wir selbstverständlich jederzeit zu Ihrer Verfügung. Bleiben Sie gesund!

Für mietrechtliche Fragen wenden Sie sich an:

RA **Bernhard Müller**, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht: mueller@meidert-kollegen.de

RA **Matthias Ritzmann**, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht: ritzmann@meidert-kollegen.de

Kanzlei Augsburg

Bergiusstr. 15
86199 Augsburg
Tel.: 0821/90630-0
Fax: 0821/90630-30
augsburg@meidert-kollegen.de
www.meidert-kollegen.de

Kanzlei München

Franziska-Bilek-Weg 9
80339 München
Tel.: 089/545878-0
Fax: 089/545878-11
muenchen@meidert-kollegen.de
www.meidert-kollegen.de

Kanzlei Kempten

Am Stadtpark 4
87435 Kempten
Tel.: 0831/960603-60
Fax: 0821/960603-69
kempten@meidert-kollegen.de
www.meidert-kollegen.de

