

NEUE WOHNREGELN IN CORONA-ZEITEN?

Viele Menschen, insbesondere die in Mehrparteienhäusern wohnen, sind derzeit von besonderen Herausforderungen im alltäglichen Zusammenleben betroffen. Eine davon betrifft das gemeinsame Wohnen.

So sind derzeit allorts Maßnahmen zur Desinfektion und besonderen Reinhaltung gefordert. Die Hausbetreuung allerdings muss nur „*das Machbare*“ tun. Das bedeutet, dass das praktisch Machbare vom organisatorisch wie wirtschaftlich nicht Machbaren zu unterscheiden ist. Im Rahmen der Hausreinigung sind nach Tunlichkeit auch Desinfektionsmaßnahmen durchzuführen, meinen Experten zum Wohnrecht. Ob diese Maßnahme von einem einzelnen Mieter auch erzwungen werden kann, und welche Konsequenzen aus der Unterlassung solcher Maßnahmen ableitbar sind, bleibt aber offen. Die Intervalle der Reinigungsarbeiten im Haus drastisch zu verkürzen und damit zu einer Art Permanentenservice zu gelangen, wird nicht verlangt. Es kann nicht ununterbrochen desinfiziert werden, was auch besonders genaue oder gar unmittelbar betroffene Gebäudenutzer zur Kenntnis nehmen müssen.

Empfohlen wird weiters eine klare Kommunikation. Vermieter und Hausverwaltungen sollten in Hausaushängen oder Rundschreiben nicht nur über allfällige Sperren von Gemeinschaftsanlagen informieren, sondern auch an die allgemeinen Regeln (Mindestabstand, Händewaschen, besondere Vorsicht für Risikogruppen) erinnern. Empfehlungen wie Klingelknöpfe, Lichtschalter in Stiegenhäusern, Handläufe, Oberflächen von Hausbrieffachanlagen etc. nur mit einem Taschentuch zu berühren, sind ratsam. Eine Kontrolle der Einhaltung dieser Empfehlungen ist aber nicht notwendig.

Eine Warnung, dass die Nutzung von Gemeinschaftsanlagen auf eigene Gefahr erfolgt und auf das „als unverzichtbar erscheinende Ausmaß“ beschränkt bzw. bei persönlichen Zweifeln oder Bedenken überhaupt unterlassen werden sollte, wird ebenso angeraten.

Ganz allgemein stellt sich die Frage, ob man in Wohnanlagen jetzt noch den Aufzug, Fitnessraum, Sauna oder Pool benutzen darf. Auch Gemeinschaftsgärten oder hauseigene Spielplätze müssen derzeit hinsichtlich der Nutzbarkeit hinterfragt werden. Dazu kommt, dass sich auch Fragestellungen hinsichtlich eines möglicherweise erhöhten Lärmpegels ergeben können.

Kinderlärm wird dem Kriterium der Ortsüblichkeit, entsprechen, bei Berufsmusikern etwa kann erwartet sie außerhalb der Wohnung einen Raum zum Proben haben (auch wenn dieser vielleicht derzeit nicht zugänglich ist).

Bei der Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen sind wohl dieselben Abstandsregeln einzuhalten wie im öffentlichen Raum. Auch sollte man nur allein bzw mit den eigenen Haushaltsangehörigen mit dem Lift fahren. Und beim Benützen des Gemeinschaftsgartens ist ebenfalls darauf zu achten, dass sich die Hausbewohner abwechseln und Abstand halten. Sollten hygienische Standards nicht eingehalten werden können, muss auch eine Sperre überlegt werden.

Sollte tatsächlich eine Sperre von Anlagen ein verhängt werden, so könnten dem Mieter Ansprüche auf Mietzinsminderung entstehen. Völlig unklar ist jedoch das Ausmaß, zumal es keine Judikatur zu dieser Frage gibt.

Im Wohneigentumsrecht ist zu prüfen, ob die Hausverwaltung eine Sperre auch ohne Eigentümerbeschluss verfügen kann. Das ist zu bejahen, denn ein Ansteckungsrisiko stellt wohl Gefahr im Verzug dar, weshalb die Hausverwaltung handeln muss.