

Landau, den
20. März 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mandantinnen und Mandanten,

die Corona-Epidemie hat das öffentliche Leben in einer Art und Weise verändert, wie es sicherlich die Wenigsten noch vor einigen Tagen für möglich gehalten haben. Die Folgen sind bereits jetzt unüberschaubar. Wir alle müssen uns auf die veränderten Umstände einstellen.

Derzeit verlegen die zuständigen Gerichte die meisten Verhandlungstermine auf unbestimmte Zeit. Wir informieren Sie stets über den aktuellen Stand Ihres laufenden Verfahrens.

Auch wir haben uns dazu entschlossen, zunächst auf persönliche Besprechungen mit Ihnen, unseren Mandanten, zu verzichten. Dies bedeutet allerdings nicht, dass wir Ihre Belange nicht weiterhin in gewohnter Art und Weise verfolgen und uns für Sie einsetzen.

Selbstverständlich sind wir auch weiterhin für Sie erreichbar, möchten Sie jedoch darum bitten, Besprechungen vorerst lediglich telefonisch durchzuführen.

Gerne können wir Ihnen auch eine gemeinsame Besprechung per Skype anbieten. Erforderliche Dokumente können uns jederzeit elektronisch und natürlich weiterhin postalisch übersandt werden.

Nachfolgend haben wir für Sie in aller Kürze einige rechtliche Informationen mit Stand heute zusammengestellt. Unser Team steht Ihnen bei weitergehenden Fragen gerne zur Verfügung.

Zuletzt wünschen wir Ihnen in dieser schwierigen Zeit das Beste und vor allem. Bleiben Sie gesund!

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Seither Rechtsanwaltskanzlei

JR Dr. Thomas Seither
Rechtsanwalt

Maximilian Klein
Rechtsanwalt

Maximilian Müller
Rechtsanwalt

Elisabeth Werthmann
Rechtsanwältin

Justizrat

Dr. jur. Thomas Seither
Rechtsanwalt,
Magister der Verwaltungswissenschaften

Maximilian A. Müller
Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Elisabeth Werthmann
Rechtsanwältin

Maximilian Klein
Rechtsanwalt

Rathausplatz 1
76829 Landau i.d. Pfalz

Postfach 23 71
76813 Landau i.d. Pfalz

Tel: 0 63 41/91 77 77
Fax: 0 63 41/91 777 19
kanzlei@seither.info
www.seither.info

Bankverbindung:
SPK Südliche Weinstraße
DE49 5485 0010 0035 0052 22
SOLADES1SUW

1. WEG-Recht

Aufgrund der derzeitigen Erlass-Lage dürfte die Durchführung von Eigentümerversammlungen gegen das Versammlungsverbot verstoßen. Soweit nach den zugrundeliegenden Verwalterverträgen die Durchführung von Eigentümerversammlung zu einem fest bestimmten Zeitpunkt vertraglich vorgesehen ist, sind diese Bestimmungen aufgrund der derzeitigen Lage nicht umsetzbar. Wir empfehlen den Hausverwaltungen, die Eigentümer hierüber in Kenntnis zu setzen. Sofern wichtige Entscheidungen anstehen, sollte möglichst ein Umlaufbeschluss angestrebt werden. Wenn dieser nicht realisiert werden kann, wird man darüber nachdenken müssen, die Befugnisse der Hausverwaltung zu erweitern und insbesondere von der Notverwaltungskompetenz in größeren Umfang Gebrauch zu machen.

Bislang ist die Rechtsprechung davon ausgegangen, dass viele Forderungen von Eigentümern erst dann gerichtlich verfolgt werden können, wenn sich zuvor die Eigentümerversammlung hiermit befasst hat – sog. „Vorbefassung“. Wenn allerdings Versammlungen nicht möglich sind, dann ist vielen Eigentümern der Rechtsweg abgeschnitten. Es wird daher zu prüfen sein, ob man derzeit an dem Gebot der Vorbefassung in dem bisherigen Umfang festhalten kann. Unberührt bleiben natürlich die Ansprüche, die den Eigentümern individuell zustehen und die damit auch ohne Einbeziehung der übrigen Eigentümer geltend gemacht werden können.

2. Mietrecht

Die Konsequenzen der Einschränkungen im öffentlichen Leben werden insbesondere Auswirkungen auf viele Gewerberaummietverhältnisse haben. Viele Gewerbemieter können und dürfen ihr Geschäft nicht mehr öffnen, Umsätze brechen weg, was in vielen Fällen zu Problemen bei der Mietzahlung führen wird.

Die hiermit auftretenden juristischen Fragen sind vielfältig und neuartig, derzeit dürfte allerdings davon auszugehen sein, dass die behördlich angeordnete Schließung der Betriebe in die Risikosphäre des Mieters fällt und demnach ein zu seinen Gunsten eingreifendes Minderungsrecht nicht besteht. Wir gehen daher davon aus, dass der Mieter weiterhin zur Zahlung der Miete in voller Höhe verpflichtet bleibt. Hierauf deutet auch hin, dass die Regierung derzeit finanzielle Unterstützungen für Mieter von Gewerbeeinheiten in Aussicht gestellt hat. Aufgrund dieser Erwägungen dürften dem Mieter auch keine Sonderkündigungsrechte zustehen, allerdings gibt es gerade im Gewerberaummietverhältnis verschiedene Ansatzpunkte, eine vorzeitige Vertragsbeendigung vor Ablauf der an sich vereinbarten Kündigungsfrist zu prüfen.

3. Infektionsschutzgesetz

Nach § 56 IfSG können Arbeitnehmer und Selbständige, die als Ausscheider, Ansteckungsverdächtige, Krankheitsverdächtige oder als Träger von Krankheitserregern Verboten in der Ausübung ihrer bisherigen Erwerbstätigkeit unterliegen und eine Verdienstaufnahme erleiden, vom Land eine Entschädigung verlangen. Den Arbeitgebern werden die Kosten der Lohnfortzahlung der ersten 6 Wochen erstattet. Anträge sind innerhalb von drei Monaten nach Einstellung der Tätigkeit oder dem Ende der Absonderung zu stellen. Eine Entscheidung ergeht sodann im Einzelfall.

4. Insolvenzrecht

Die Bundesregierung beabsichtigt kurzfristig, die von der Corona-Krise betroffenen

Unternehmen von der bislang nur dreiwöchigen Insolvenzantragsfrist zu befreien und auch die persönliche Haftung der Geschäftsführer insoweit zu beschränken. Es ist damit zu rechnen, dass ein Änderungsgesetz zeitnah ergeht.

5. Arbeitsrecht

Für Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber stellt sich insbesondere die Frage, wie die Kosten des derzeit vermehrt auftretenden Arbeitsausfalls möglichst reduziert werden können, ohne Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer entlassen zu müssen. Hier bietet sich insbesondere die Möglichkeit an, im Betrieb Kurzarbeit anzuordnen. Dies gilt allerdings nur, wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen.

Der Bundestag hat diesbezüglich das Gesetz zur befristeten krisenbedingten Verbesserung der Regelung für das Kurzarbeitergeld beschlossen, welches die Anforderungen an den Bezug von Kurzarbeitergeld herabsetzt. Losgelöst hiervon darf jedoch nicht außer Acht gelassen werden, dass insbesondere auch gegenüber den einzelnen Beschäftigten die Befugnis der Anordnung von Kurzarbeitergeld überhaupt vorliegen muss. Ob dies der Fall ist und ob die übrigen Voraussetzungen vorliegen, muss im Einzelfall geprüft werden.

Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer dagegen sehen sich zurzeit vor allem mit der Frage konfrontiert, ob bei einem Arbeitsausfall auch weiterhin Anspruch auf Zahlung des Gehalts besteht. Hier hängt es maßgeblich davon ab, aus welcher Sphäre der Arbeitsausfall resultiert. Kann beispielsweise ein Elternteil nicht arbeiten gehen, weil er wegen Schließung der Schulen zuhause auf sein Kind aufpassen muss, erlaubt das Gesetz grundsätzlich, dies unter Aufrechterhaltung der Lohnansprüche für einen bestimmten Zeitraum zu tun. Allerdings kann dieser Anspruch vertraglich ausgeschlossen werden. Auch hier muss also jeder Einzelfall gesondert betrachtet werden.

6. Reiserecht

Viele Veranstalter sagen aufgrund der aktuellen Lage Reiseveranstaltungen ab. Grundsätzlich gilt hierbei, dass für eine vom Veranstalter gestrichene Kreuzfahrt oder Pauschalreise mit den dazugehörigen Flügen und Bus- oder Zugfahrten nicht der ursprünglich vereinbarte Preis gezahlt werden muss, da diese Leistungen schlicht nicht in Anspruch genommen worden sind. Hat oder will dagegen der oder die Reisende selbst wegen der aktuellen Reisewarnungen von der bereits gebuchten Pauschalreise Abstand nehmen, ist dies unter bestimmten Voraussetzungen ohne Leistung einer Entschädigung möglich.

Schwieriger könnte sich die Lage bei Individualreisen darstellen, da der Vertragspartner im Regelfall seinen Sitz im Ausland hat. Sollte dies der Fall sein, wäre insbesondere zu prüfen, ob überhaupt deutsches Recht Anwendung findet.

Flüge, die derzeit noch ausgeführt werden und einzeln gebucht wurden, dürften wohl nicht problemlos kostenfrei storniert werden können. Maßgeblich hängen die eigenen Rechte aber davon ab, welche Seite die Stornierung vornimmt. So kann sich die Rechtslage entscheidend ändern, wenn die Airline den Flug storniert.