



Empfehlung des IVD im Umgang mit dem Coronavirus - UPDATE

**Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.**

23. März 2020

Inhalt

I.	Vorbemerkung.....	1
II.	Allgemeine Hinweise	1
III.	Kontaktverbot und Ausgangsbeschränkungen	3
IV.	Hinweise für Immobilienmakler	3
1.	Durchführung von Besichtigungen	3
2.	Notartermine.....	4
3.	Umzüge.....	5
V.	Hinweise für Verwalter.....	5
1.	Durchführung von Wohnungseigentümerversammlungen	5
2.	Wohnungsabnahmen	6
3.	Handwerker	6
VI.	Quarantäne und nun? – Zeit sinnvoll nutzen	6
VII.	Arbeitsrechtliche Hinweise - FAQ.....	6
VIII.	Veranstaltungen und sonstige Verbindlichkeiten	12

I. Vorbemerkung

Die Bedrohung durch das neuartige Corona-Virus hat eine Dimension angenommen, die das tägliche Leben deutlich verändert hat. Stündlich gibt es neue Entwicklungen und Ereignisse, die eine neue Risikobewertung erforderlich machen. Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen können daher schnell veraltet sein. Es ist daher unbedingt erforderlich, sich laufend über offizielle Kanäle zu informieren.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen sind noch nicht absehbar. Der Staat hat mittlerweile einige Maßnahmen ergriffen, um die Folgen für alle Beteiligten abzumildern. [Siehe hierzu auch der Überblick der Fördermöglichkeiten auf unserer Homepage.](#)

II. Allgemeine Hinweise

Derzeit kann niemand absehen, wie sich die Situation weiterentwickelt. Um die Lage in den Griff zu bekommen, ist vor allem wichtig, die Ausbreitung des Virus zu unterbinden. Hierzu kann jeder einzelne einen Beitrag leisten. Um die eigene und die Gesundheit der Mitmenschen zu schützen, sollte daher ein Kontakt zu anderen soweit wie möglich minimiert. Unabdingbar ist es, auf ein höheres Hygienemaß zu achten (Händewaschen, Niesetikette etc.).

Allgemeine Informationen zum Virus finden sich vor allem auf der Internetseite der Bundeszentrale für gesundheitliche Aufklärung stellt unter dem folgenden Link allgemeine Informationen zum Virus zur Verfügung:

<https://www.infektionsschutz.de/coronavirus-sars-cov-2.html>

Aktuelle fachliche Informationen des Robert-Koch-Instituts (RKI) zu Symptomen, Risikogebieten und Meldepflichten erhalten Sie hier:

Piktogramme Hygienetipps



Regelmäßig Hände waschen



Hände gründlich waschen



Hände aus dem Gesicht fernhalten



Richtig husten und niesen



Abstand halten



Wunden schützen



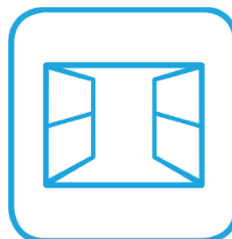
Auf ein sauberes Zuhause achten



Mit Lebensmitteln hygienisch umgehen



Wäsche heiß waschen



Regelmäßig lüften

Quelle: Bundeszentrale für gesundheitliche Aufklärung (BZgA) | Stand: 2017

Quelle: <https://www.infektionsschutz.de/mediathek/infografiken/> aufgerufen am 15. März 2020

III. Kontaktverbot und Ausgangsbeschränkungen

Am 23. März sind in zahlreichen Bundesländern Rechtsverordnungen in Kraft getreten, welche die Maßnahmen zur Eindämmung regeln. Diese gehen auf eine zwischen Bund und Ländern getroffene Vereinbarung zurück, die im Wesentlichen ein Kontaktverbot vorsieht. Hierzu wurde im Kern folgendes vereinbart: Die Bürger werden angehalten, die Kontakte zu anderen Menschen außerhalb der Angehörigen des eigenen Hausstands auf ein absolut nötiges Minimum zu reduzieren. In der Öffentlichkeit ist, wo immer möglich, grundsätzlich zu anderen Personen ein Mindestabstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Der Aufenthalt im öffentlichen Raum ist nur alleine, mit einer weiteren nicht im Haushalt lebenden Person oder im Kreis der Angehörigen des eigenen Hausstands gestattet.

Es geht dem Staat letztlich darum, Kontakte unter Menschen auf ein Minimum zu reduzieren und unter Einhaltung des nötigen Abstandes nur Begegnungen zuzulassen, die dringlich sind.

Dieser Grundsatz gilt grundsätzlich in allen Bundesländern. In der konkreten Ausgestaltung der Landesregelungen unterscheiden sich diese dadurch, dass es die meisten bei einem Kontaktverbot (Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Hessen, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Baden-Württemberg, Thüringen, Nordrhein-Westfalen, belassen und einige es als Ausgangsbeschränkung verstehen (Bayern, Saarland, Sachsen), die darin besteht, dass ein Verlassen der Wohnung nur mit einem triftigen Grund gestattet ist und generell die Wohnung nur alleine verlassen werden soll. Letztlich ist der Unterschied aber nicht ausschlaggebend, da die Wahrnehmung dringlicher Angelegenheiten in allen Bundesländern möglich ist. Stets zulässig scheint die Ausübung der beruflichen Tätigkeit von Immobilienmaklern, Verwaltern und Sachverständigen zu sein. Diese ist in keinem Bundesland explizit geregelt. Problematisch ist die Inanspruchnahme dieser Tätigkeiten durch die Kunden, soweit hierfür der öffentliche Raum betreten werden muss und auch ein abstandswahrender Kontakt erforderlich. Hier kommt es stets auf Notwendigkeit bzw. Dringlichkeit an. Was dringlich ist, ist in den Landesbestimmungen mehr oder weniger konkret geregelt, so dass in unregelmäßigen bzw. Zweifelsfällen die Beurteilung im Einzelfall betrachtet werden muss. Dabei ist stets ein risikobasierter Ansatz zu berücksichtigen. Die nachstehenden Hinweise zu bestimmten Tätigkeiten sollen – Gewerbetreibenden und Kunden – eine Orientierung bieten.

IV. Hinweise für Immobilienmakler

1. Durchführung von Besichtigungen

Maklern ist es weiterhin gestattet, an wechselnden Orten ihre Tätigkeit auszuüben. Daher können grundsätzlich auch Besichtigungen durchgeführt werden. Problematisch ist es grundsätzlich jedoch auf der Seite der Interessenten. Hier gibt es keine einheitliche Regelung. Die Inanspruchnahme der Leistung des Maklers wird nicht ausdrücklich benannt. Privilegiert sind in den Rechtsverordnungen Besorgungen des persönlichen Bedarfs in Verkaufsstellen und Inanspruchnahme von Dienstleistun-

gen mit Ausnahme von bestimmten Dienstleistungen (z.B. § 14 Abs. 3 lit. c) Verordnung zur Eindämmung des Coronavirus in Berlin), die einen persönlichen Kontakt erfordern (Dienstleistungsgebiete im Bereich der Körperpflege wie Friseure, Kosmetikstudios, Massagepraxen, Tattoo-Studios).

Sofern eine gewisse Notwendigkeit und Dringlichkeit dargelegt werden kann, dürfte auch die Besichtigung dazu zählen. Dies ist dann der Fall, wenn der Termin nicht verschoben werden kann, weil z.B.

- Wohnung wurde gekündigt/verkauft und es ist noch keine Ersatzwohnung vorhanden.
- Arbeitsplatzwechsel in eine andere Stadt.
- Im Bereich der Kaufimmobilien könnte eine Dringlichkeit zudem gegeben sein, wenn eine Finanzierung bereits gewährt wurde und eine Verzögerung zu Bereitstellungszinsen oder anderen Kosten führen würde.

Wichtig ist bei jeder Besichtigung, dass diese nur als Einzelbesichtigung erfolgt. Sofern sich beispielsweise Ehepaare/Lebenspartner die Wohnung gemeinsam ansehen wollen, erscheint dies möglich. In jedem Fall sollte Abstand gehalten werden. Auf das Händeschütteln ist selbstverständlich zu verzichten.

Vermietete Wohnung

Sofern die Wohnung noch vermietet ist, sind die berechtigten Interessen des Mieters zu berücksichtigen. Zwar hat der Vermieter einen Anspruch auf Duldung der Besichtigung. Dies ist aber dann nicht gegeben, wenn die berechtigten Interessen des Mieters überwiegen. Die Angst vor einer Ansteckung kann ein solches Interesse sein. Diesem kann der Vermieter, Verwalter und Makler dadurch begegnen, indem seitens derjenigen, die die Wohnung betreten wollen (auch Makler) eine Erklärung abgegeben, dass sie keine Krankheitssymptome haben oder in den letzten zwei Wochen nicht in einem Risikogebiet gewesen sind und keinen Kontakt mit einer positiv getesteten Person hatten. Grundsätzlich kann der Anspruch auf Duldung eingeklagt werden. Hiervon ist aufgrund der aktuellen unsicheren Lage aber abzuraten.

Wenn eine Besichtigung durchgeführt wird, sollte zum Schutz aller auf die notwendigen Hygienemaßnahmen geachtet werden.

2. Notartermine

Notartermine sollten in allen Bundesländern zulässig sein. Sie zählen zu wichtigen Angelegenheiten, die grundsätzlich keinen Aufschub erlauben, da dieser zu einem Rechtsverlust führen kann. In Berlin sind diese sogar ausdrücklich privilegiert (§ 14 Abs. 3 lit. n) Verordnung zur Eindämmung des Coronavirus in Berlin). Nach Auskunft der Notarkammer in NRW sollen diese auch dort zulässig sein.

3. Umzüge

Die Durchführung von Umzügen ist ebenfalls nicht geregelt. Nach einem FAQ der Bayerischen Staatsregierung sind diese grundsätzlich zulässig. Dort heißt es:

Darf ich einen Umzug durchführen? Mein Mietvertrag wechselt am 1. April.

Jeder ist angehalten, die Kontakte zu anderen Menschen außerhalb der Angehörigen des eigenen Hausstandes auf ein absolutes Minimum zu reduzieren. Der Abschluss eines Mietvertrages und eine Wohnungsübergabe sind nicht explizit verboten. Wichtig ist zu überlegen, ob der Termin jetzt stattfinden muss oder auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden kann. Wenn nicht, ist bei einem Zusammentreffen z. B. zwischen Mieter und Vermieter bei der Wohnungsübergabe auf den Mindestabstand von 1,5 m zu achten. Die bekannten Hygieneregeln (keine Hände schütteln, Hände waschen) sollten unbedingt eingehalten werden. Ein Umzugsunternehmen darf den Umzug durchführen, denn berufliche Tätigkeiten sind erlaubt. Keinesfalls sollten „Freunde und Familie“ beim Umzug mit anpacken, sofern sie nicht Angehörige des eigenen Hausstandes sind.

Die dort aufgestellten Grundsätze lassen sich, zumal Bayern derzeit als besonders streng gilt, auch auf andere Bundesländer übertragen.

V. Hinweise für Verwalter

1. Durchführung von Wohnungseigentümerversammlungen

Wohnungseigentümerversammlung dürfen derzeit grundsätzlich nicht durchgeführt werden. Die Beschränkungen gelten – vorerst – bis zum 4. April 2020. Sofern hierzu bereits eingeladen wurde, muss abgesagt werden, sofern die Versammlung in den maßgeblichen Zeitraum fällt. Bei der Absage oder Verschiebung sollte der Grund (Corona-Pandemie/unklare Risikobewertung) benannt werden.

Sofern die Versammlung grundsätzlich im Anschluss wieder erlaubt ist, sollten vorbehaltlich weiterer behördlicher Anordnungen (Ausgangssperre, Kontaktverbot etc.) folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Die Teilnehmer sollten auf die Möglichkeit hingewiesen werden, einen Dritten mit der Wahrnehmung des Stimmrechtes zu bevollmächtigen. Durch die geringe Anzahl von Menschen, verringert sich auch das Infektionsrisiko.
- Im Vorfeld der Versammlung sollten möglichst alle relevanten Unterlagen ggfls. mit Erläuterungen versendet werden, um Fragen vorzubeugen und der Verlauf zügig erfolgen kann.
- Die Vorgehensweise sollte im Vorfeld mit dem Beirat abgestimmt werden.
- Niemand darf von der Versammlung ausgeschlossen werden, zumal nur ein Test beweisen kann, ob eine Infektion vorliegt.
- Es sollte darauf geachtet werden, dass der Raum nicht zu eng ist. Zwischen jedem Platz sollten mindestens 1,5 Meter Abstand sein.
- Der Raum sollte gut belüftet sein.
- Soweit verfügbar sollte Desinfektionsmittel für die Hände bereitgestellt werden und eine Möglichkeit zum Händewaschen gegeben sein.

- Sofern alle (Allstimmigkeit) Mitglieder der Eigentümergemeinschaft einverstanden sind, können Versammlungen grundsätzlich auch via Video- oder Onlinekonferenz erfolgen. Möglich erscheint auch eine Kombination aus virtueller und Präsenzsitzung (inkl. Bevollmächtigte).

Bei der Online-Konferenz ist allerdings zu beachten, dass es sich unter strenger Auslegung des § 23 WEG nicht um eine Versammlung handelt und somit das Schicksal der gefassten Beschlüsse zweifelhaft ist. Unter Gesichtspunkten der Privatautonomie erscheint diese unter den nachfolgenden Voraussetzungen möglich:

- Alle Mitglieder der WEG wollen eine virtuelle Versammlung,
 - freier Zugang der Wohnungseigentümer,
 - aber Nichtöffentlichkeit,
 - freier Austausch der Meinungen,
 - freie Rede,
 - Abstimmungen über Beschlussanträge
 - sowie eine Feststellung und Verkündung des Abstimmungsergebnisses.
- Ferner muss es möglich sein, jederzeit und für jeden Tagesordnungspunkt überprüfbar die Beschlussfähigkeit und die notwendigen Mehrheiten zu errechnen.

2. Wohnungsabnahmen

Endet ein Mietvertrag mit Ablauf des 31. März 2020, stellt sich die Frage, ob der Verwalter oder ein Mitarbeiter in die jeweilige Wohnung darf, um diese abzunehmen. Soweit die Kontaktregeln eingehalten sind, also der notwendige Mindestabstand von 1,5 Meter eingehalten wird, ist eine Abnahme zulässig. Dies ergibt sich auch daraus, dass es weder dem Vermieter noch dem Mieter zugemutet werden kann, wegen einer entfallenden Übergabe, den Mietvertrag um mindestens einen weiteren Monat zu verlängern.

3. Handwerker

Grundsätzlich dürfen Handwerker die Wohnung betreten. Die Ausübung der beruflichen Tätigkeit ist auch im Fall der Ausgangsbeschränkung erlaubt. Wenn zu Hause ein Notfall vorliegt, z. B. ein Wasserschaden, Heizungsausfall, eine kaputte Toilette, dann darf ein Handwerker kommen. Alle Arbeiten, die nicht notwendig sind, sollten allerdings auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden. Wo möglich, ist ein Mindestabstand von 1,5 m und die allgemeinen Hygieneregeln im Umgang mit dem Corona-Virus einzuhalten.

VI. Quarantäne und nun? – Zeit sinnvoll nutzen

Diejenigen, die sich in einer zwangsweisen oder freiwilligen Quarantäne befinden, sollten die Zeit auch dafür nutzen, um sich fortzubilden. Nach § 34c GewO ist zur Erfüllung der gesetzlichen Weiterbildungsverpflichtung auch das Selbststudium zulässig. Dies ist allerdings nur möglich, wenn eine Lernerfolgskontrolle erfolgt. Derzeit gibt es nur wenige Angebote, die diese vorsehen.

VII. Arbeitsrechtliche Hinweise - FAQ

Das Virus wirkt sich auch auf das Arbeitsleben massiv aus. Arbeitgeber und -nehmer sind verunsichert. Eine gute Übersicht mit Fragen und Antworten, welche von der Kanzlei Greenberg Traurig

erarbeitet wurde, ist nachstehend in der aktuellen Fassung (Stand: 15. März 2020) vollständig abgebildet:

Ein/e Arbeitnehmer/in erkrankt am Coronavirus oder wird unter Quarantäne gestellt. Wer zahlt die Vergütung?

- Arbeitnehmer/innen, die am Coronavirus erkrankt sind, haben grundsätzlich Anspruch auf Entgeltfortzahlung durch ihren Arbeitgeber. Unter der Voraussetzung, dass eine Quarantäne vom Staat angeordnet wird, kann der Arbeitgeber nach dem Infektionsschutzgesetz Anspruch auf entsprechende Erstattung der an Arbeitnehmer/innen geleisteten Zahlungen durch den Staat haben.
- Wenn, ohne dass Arbeitnehmer/innen arbeitsunfähig erkrankt sind, eine Quarantäne vom Staat angeordnet wird, muss der Arbeitgeber grundsätzlich ebenfalls weiterhin Entgelt zahlen. Wenn Arbeitnehmer/innen in Quarantäne von zu Hause aus tatsächlich arbeiten, hat der Arbeitgeber dabei keinen Anspruch auf eine Erstattung vom Staat.
- Wenn Arbeitnehmer/innen allerdings unter Quarantäne stehen und von zu Hause aus nicht arbeiten können, erhalten sie vom Arbeitgeber grundsätzlich eine Entgeltfortzahlung nach dem Infektionsschutzgesetz, welche vom Staat zu erstatten sein kann.
- Der Arbeitgeber erhält keine staatliche Erstattung, wenn Arbeitnehmer/innen aus anderen Rechtsgründen Anspruch auf die Zahlung des Entgelts haben. Ist die Quarantäne nur von kurzer Dauer, kann hierfür grundsätzlich § 616 BGB gelten; danach bleibt der Arbeitgeber zur Zahlung des Entgelts verpflichtet, wenn die Verhinderung an der Erbringung der Arbeitsleistung für eine „verhältnismäßig nicht erhebliche Zeit“ besteht. Dies wird im Allgemeinen bei einer Dauer von fünf bis zehn Tagen angenommen. In der Vergangenheit wurde allerdings nach dem damaligen Bundesseuchengesetz sogar ein Zeitraum von bis zu sechs Wochen als „nicht erheblich“ angesehen, so dass in diesen Fällen eine staatliche Erstattung möglicherweise erst danach greift. Die Zahlungspflicht nach § 616 BGB wiederum gilt nicht, wenn der Arbeitsvertrag die Anwendung von § 616 BGB ausschließt.
- Dauert eine Quarantäne länger als sechs Wochen, wird ab der siebten Woche eine Entschädigung in Höhe des regulären Krankengeldes der gesetzlichen Krankenversicherung gezahlt.

Gibt es zusätzliche staatliche Unterstützung für Arbeitgeber?

- Ein durch das Coronavirus und/oder die damit verbundenen Sicherheitsmaßnahmen bedingter Arbeitsausfall kann zu einem Anspruch auf Kurzarbeitergeld (KUG) gegenüber dem Staat führen.
- Soweit hierfür eine Rechtsgrundlage im Arbeitsvertrag, Tarifvertrag oder in einer Betriebsvereinbarung besteht, können Arbeitgeber die Arbeitszeit ihrer Arbeitnehmer/innen reduzieren, wenn es aufgrund des Coronavirus zu einem Arbeitsausfall kommt (z.B. Lieferprobleme, Gästemangel im Gastgewerbe); entsprechend können die Arbeitgeber das Arbeitsentgelt ihrer Arbeitnehmer/innen kürzen.
- Zu diesem Zweck müssen sich Arbeitgeber direkt bei ihrer zuständigen Agentur für Arbeit melden und den Arbeitsausfall anzeigen. Informationen zu den Voraussetzungen für das Kurzarbeitergeld (KUG) und Videoanleitungen finden Sie unter <https://www.arbeitsagentur.de/unternehmen/finanziell/kurzarbeitergeld-arbeitgeber-unternehmen>
- Die Bundesregierung hat die Bedingungen für die Gewährung von Kurzarbeitergeld erleichtert, insbesondere die Anforderungen an das Ausmaß des Arbeitsausfalls, um Arbeitgebern die Beantragung und Inanspruchnahme solcher Leistungen zu erleichtern.

Muss ein/e Arbeitnehmer/in melden, wenn er/sie an dem Coronavirus erkrankt oder wenn der Verdacht auf eine Coronavirus-Infektion in seiner/ihrer Umgebung besteht?

- Erkrankt ein/e Arbeitnehmer/in, so ist dem Arbeitgeber unverzüglich die Arbeitsunfähigkeit mitzuteilen (vgl. § 5 Entgeltfortzahlungsgesetz - EFZG). Die Natur der Krankheit muss nicht angegeben werden. Es kann jedoch argumentiert werden, dass Arbeitnehmer/innen angesichts des hohen Risikos einer Infektion mit dem Coronavirus verpflichtet sind, jedenfalls die hochansteckende Natur ihrer Krankheit mitzuteilen, damit der Arbeitgeber entsprechende Schutzmaßnahmen vorbereiten kann.
- Wenn eine Quarantäne für Arbeitnehmer/innen angeordnet wird, sollten Arbeitnehmer/innen dies ihrem Arbeitgeber ebenfalls unverzüglich mitteilen.

Gibt es weitere Änderungen bei der Meldung von Krankheiten?

- In der Regel müssen Arbeitnehmer/innen ihrem Arbeitgeber ein ärztliches Attest (Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung) vorlegen, um ihre Arbeitsunfähigkeit nachzuweisen. Die Bundesregierung hat nun verfügt, dass Arbeitnehmer/innen mit einer leichten Erkrankung der oberen Atemwege nicht mehr persönlich bei einem Arzt erscheinen müssen, um ein solches Attest zu erhalten. Stattdessen können Ärzte bis zu sieben Tage nach telefonischer Anamnese eine Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung ausstellen und den Arbeitnehmer/innen per Post zusenden. Diese befristete Ausnahmeregelung gilt mit sofortiger Wirkung ab dem 9. März 2020 und ist zunächst für vier Wochen gültig. Sie kann verlängert werden, wenn die Ausnahmesituation andauert.
- Die Ausnahmeregelung gilt nicht für Arbeitnehmer/innen, die in den letzten 14 Tagen mit einer Person in Kontakt gekommen sind, bei der das neue Coronavirus nachgewiesen wurde oder die sich in einem offiziellen Risikogebiet (nach Definition des Robert-Koch-Instituts (RKI), der zentralen wissenschaftlichen Einrichtung der Regierung im Bereich der Biomedizin), befunden hat. Sie gilt auch nicht für Arbeitnehmer/innen, bei denen der Arzt den Verdacht auf eine Coronavirus-Infektion hat. Diese Personen sollten dann von den dafür eingerichteten Stellen getestet werden.
- Ziel dieser vorübergehenden Maßnahme ist es, Ärzte und Erkrankte zu entlasten und das Risiko einer weiteren Ausbreitung von Infektionskrankheiten über die Wartezimmer der Ärzte zu mindern.

Kann es Arbeitnehmer/innen untersagt werden, in ein Risikogebiet zu reisen oder an Großveranstaltungen teilzunehmen? Muss er/sie dies melden?

- Der Arbeitgeber darf private Freizeitaktivitäten nicht verbieten. Allerdings können Arbeitnehmer/innen, die z.B. in Risikogebiete reisen und dann erkranken, während ihres Krankheitsurlaubs ihren Anspruch auf Entgeltfortzahlung verlieren.
- Arbeitnehmer/innen sind grundsätzlich nicht verpflichtet, zu melden, ob sie sich in einem vom RKI festgelegten Risikobereich aufgehalten haben. Liegt jedoch ein konkreter Verdacht in der unmittelbaren Umgebung vor, kann man argumentieren, dass die allgemeine Loyalitätspflicht von Arbeitnehmern/innen auch eine Pflicht zur Selbstanzeige begründet.

Welche finanziellen Verpflichtungen hat der Arbeitgeber, wenn Arbeitnehmer/innen aufgrund einer geschlossenen Schule/Kindertagesstätte zu Hause bleiben müssen, um ihre Kinder zu betreuen?

- Wenn die Schule oder eine Kindertagesstätte aus Vorsichtsgründen geschlossen wird, sind berufstätige Eltern selbst verpflichtet, eine alternative Betreuung für ihre Kinder zu finden, wie es auch sonst nach Schließung der Schule oder der Kindertagesstätte oder während eines Streiks der Fall ist. Daher kann es sinnvoll sein, mit den Arbeitnehmern/innen Vereinbarungen über ein Home-Office zu treffen.
- Wenn die Anwendung von § 616 BGB nicht durch den Arbeitsvertrag ausgeschlossen ist (siehe bereits oben), wird der Arbeitgeber den Arbeitnehmern/innen voraussichtlich für eine „verhältnismäßig nicht erhebliche Zeit“ gemäß § 616 BGB das normale Arbeitsentgelt zahlen müssen, dies wird im Allgemeinen bei einer Dauer von fünf bis zehn Tagen angenommen. Ob diese Frist jedoch auch trotz der aktuellen Besonderheiten gilt, ist nicht abschließend geklärt. Es sprechen gute Gründe dafür, dass der Anspruch auf Entgeltfortzahlung bei einer wochenlangen Schließung (wie es zur Zeit der Fall ist) von Anfang an nicht besteht. Ob es für Unternehmen allerdings sinnvoll ist, die Entgeltfortzahlung von Beginn an zu verweigern, sollte neben den rechtlichen Grundlagen auch die allgemeine Fürsorgepflicht als Arbeitgeber - natürlich im Rahmen des jeweils Möglichen - berücksichtigen. Insofern sind Bemühungen um einvernehmliche Lösungen besonders wichtig. Zudem ist zu erwarten, dass auch für diese Fälle auf politischer Ebene Lösungen gefunden werden.

Welche finanziellen Verpflichtungen hat der Arbeitgeber, wenn Arbeitnehmer/innen zu Hause bleiben müssen, um ein krankes Kind zu pflegen?

- Wenn ein Kind am Coronavirus erkrankt, können Arbeitnehmer/innen zu Hause bleiben und sich um das Kind kümmern. Je nachdem, was im Arbeitsvertrag geregelt ist, haben Arbeitnehmer/innen einen Anspruch auf Entgeltfortzahlung nach § 616 BGB oder – bei gesetzlicher Krankenversicherung – einen entsprechenden Anspruch gegen die Krankenkasse auf Kindergeld nach § 45 SGB V, wenn die Anwendbarkeit des § 616 BGB ausgeschlossen ist.
- Nach § 616 BGB bleibt der Anspruch von Arbeitnehmern/innen auf Entgeltfortzahlung erhalten, wenn sie nur eine „verhältnismäßig nicht erhebliche Zeit“ abwesend sind. Im Falle der Erkrankung von Kindern wird diese Zeit im Allgemeinen als ein Zeitraum von fünf bis zehn Tagen angesehen, die Dauer ist jedoch Gegenstand rechtlicher Diskussionen.
- Arbeitnehmer/innen sollte den Vorfall dem Arbeitgeber melden (Einzelheiten zur Meldepflicht siehe oben).

Was ist, wenn der öffentliche Verkehr eingeschränkt oder nur teilweise funktionsfähig ist, so dass Arbeitnehmer/innen Schwierigkeiten haben, zur Arbeit zu kommen?

- Es ist die Pflicht der Arbeitnehmerinnen, dafür zu sorgen, dass sie in der Lage sind, zum Arbeitsplatz zu gelangen. Es kann jedoch nützlich sein, mit den Arbeitnehmer/innen zu vereinbaren, von zu Hause aus zu arbeiten, wenn die Tätigkeit dies zulässt.

Darf ein Arbeitgeber angesichts der zunehmenden Reisebeschränkungen aufgrund des Coronavirus Arbeitnehmer/innen auf eine Geschäftsreise schicken?

- Die Anordnung einer Geschäftsreise in ein Risikogebiet kann als unbillig angesehen werden und daher nicht zulässig sein; wenn dies der Fall ist, können Arbeitnehmer/innen die Teilnahme an der Geschäftsreise verweigern. Dieses Szenario sollte von Fall zu Fall sorgfältig geprüft werden.

Ist es umgekehrt möglich, Geschäftsreisen zu verbieten?

- Da Geschäftsreisen vom Arbeitgeber angeordnet bzw. genehmigt werden, kann der Arbeitgeber auch beschließen, Geschäftsreisen zu verbieten. Wenn das Verbot einer Geschäftsreise jedoch zu Entgeltverlusten führt, könnten Arbeitgebern in der Zukunft Entschädigungsansprüche drohen, z.B. für variable Vergütungen, wenn Geschäftsreisen zur Erreichung bestimmter Ziele der Arbeitnehmer/innen notwendig sind.

Dürfen Arbeitgeber Arbeitnehmer/innen anweisen, von zu Hause aus zu arbeiten, z.B. nach einer Auslandsreise oder bei Krankheitsverdacht?

- Wenn es beim Arbeitgeber bereits Regelungen für die mobile Arbeit gibt, gelten diese zuerst.
- Wenn solche Regelungen nicht bestehen, sollte idealerweise eine Vereinbarung mit den Arbeitnehmern/innen getroffen werden.
- Das Weisungsrecht des Arbeitgebers erstreckt sich im Grundsatz nicht auf die einseitige Anordnung, von zu Hause aus zu arbeiten.
- Der Arbeitgeber hat jedoch eine Fürsorgepflicht gegenüber anderen Arbeitnehmern/innen. Daher mag z.B. bei Erkältungssymptomen oder bei der Rückkehr von Mitarbeitern/innen aus einem Risikogebiet die einseitige Anordnung des Arbeitgebers, von zu Hause aus zu arbeiten, ausnahmsweise rechtmäßig sein. Für die Arbeit im Home-Office sind die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften zu beachten, insbesondere die Vorschriften zum Arbeitsschutz und zum Datenschutz.

Was sind die Pflichten des Arbeitgebers, wenn Arbeitnehmer/innen sich weigern, von zu Hause aus zu arbeiten?

- Wenn Arbeitnehmer/innen nicht von zu Hause aus arbeiten möchten, können sie von der Arbeit unter Entgeltfortzahlung freigestellt werden. Dies gilt jedenfalls, wenn beide Seiten zustimmen. Ausnahmsweise kann eine solche Freistellung aber auch einseitig vom Arbeitgeber angeordnet werden, wenn es hinreichende sachliche Gründe gibt, warum Arbeitnehmer/innen nicht ins Büro kommen sollten, z.B. bei konkretem Verdacht auf eine Infektion in ihrer unmittelbaren Umgebung oder bei der Rückkehr aus einem Risikogebiet nach einer privaten oder geschäftlichen Reise.
- Wenn es Regeln für den Abbau von Überstunden gibt, können diese unter Umständen genutzt werden.

Sind Arbeitnehmer/innen umgekehrt berechtigt, von zu Hause aus zu arbeiten?

- Arbeitnehmer/innen sind im Allgemeinen nicht berechtigt, von zu Hause aus zu arbeiten, es sei denn, der Arbeitgeber stimmt dem zu.
- Besteht jedoch der Verdacht, dass Arbeitnehmer/innen mit dem Virus infiziert sind, gibt es hinreichende sachliche Gründe, den Arbeitnehmer/innen die Arbeit von zu Hause aus zu erlauben, wenn möglich an ihrem Arbeitsplatz.
- Arbeitnehmer/innen dürfen die Arbeit im Büro nur verweigern, wenn es für sie unzumutbar ist, sich dort aufzuhalten. Unzumutbar ist es nur, wenn die Ausübung der Arbeit im Büro eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit der Arbeitnehmer/innen darstellt. In diesem Fall müsste ein konkreter Verdacht auf ein erhebliches Infektionsrisiko bestehen.

Ist es möglich, Überstunden oder Schichtarbeit anzuordnen, um die Arbeit zu erledigen?

- Ja, wenn der Arbeitsvertrag oder eine Vereinbarung mit dem Betriebsrat, sofern ein solcher beim Arbeitgeber besteht, oder ein Tarifvertrag dem Arbeitgeber die Möglichkeit gibt, Überstunden oder Schichtarbeit anzuordnen, und die üblichen Regelungen, insbesondere das Arbeitszeitgesetz und die Mitbestimmungsrechte des Betriebsrats, eingehalten werden.

Kann Urlaub/Jahresurlaub genommen oder angeordnet werden, um eine Infektion im Betrieb zu vermeiden?

- Arbeitnehmer/innen, die sich Sorgen über eine Infektion machen, können kurzfristig Urlaub beantragen. Arbeitgeber können diesen Antrag ggf. ablehnen, wenn es betriebliche Gründe für die Nichtgewährung von Urlaub gibt, z.B. ein hoher Krankenstand oder wenn andere Arbeitnehmer/innen Urlaub nehmen wollen.
- Umgekehrt können Arbeitgeber nicht ohne Weiteres einseitig Urlaub anordnen. Im Idealfall wird jedoch mit den Arbeitnehmern/innen eine Vereinbarung über die Inanspruchnahme des Urlaubs und das entsprechende Urlaubsentgelt getroffen.

Welche Rechte hat der Betriebsrat?

- Der Betriebsrat hat ein zwingendes Mitbestimmungsrecht, wenn es um den Schutz der Gesundheit der Arbeitnehmer/innen geht. Daher dürfen, wenn ein Betriebsrat besteht, ohne Zustimmung des Betriebsrats keine Gesundheitsschutzmaßnahmen angeordnet werden. Die einzige Ausnahme hiervon ist eine Situation, in der der Arbeitgeber nur spezifischen gesetzlichen Verpflichtungen nachkommt, die keinen Ermessensspielraum bei der konkreten Umsetzung lassen. Wenn die Regierung beispielsweise eine Quarantäne anordnet, muss sich der Arbeitgeber daran halten.
- Der Betriebsrat kann auch selbst Maßnahmen zum Gesundheitsschutz vorschlagen, wie z.B. die Bereitstellung von Desinfektionsmitteln in den Toiletten, eine Regelung für Home-Office oder Informationen/Schulungen zu Prophylaxe-Maßnahmen.
- Im Idealfall wird unverzüglich eine Betriebsvereinbarung abgeschlossen, um allen Parteien Rechtssicherheit zu geben.

Welche Verpflichtungen hat der Arbeitgeber gegenüber seinen Arbeitnehmern/innen im Hinblick auf das Coronavirus?

- Sobald Arbeitnehmer/innen Symptome wie Husten, Erkältung, Halsschmerzen usw. zeigen, sollten die Arbeitgeber sie nach Hause schicken.
- Der Arbeitgeber kann die Arbeitnehmer/innen neben anderen vernünftigen Maßnahmen zum Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz auch dazu anhalten, ihre Hände regelmäßig zu waschen oder zu desinfizieren. Es ist rechtlich allerdings zweifelhaft, ob der Arbeitgeber von den Arbeitnehmern/innen verlangen kann, diese Maßnahmen zu befolgen.
- Der Arbeitgeber hat eine entsprechende Sorgfaltspflicht, zu der auch die Beschaffung von ausreichend Seife, Desinfektionsmitteln (falls irgendwo vorhanden!) und ggf. Einwegpapierhandtücher und -handschuhe für die Arbeitnehmer/innen gehört. Auch eine No-Handshake-Politik kann sinnvoll sein. Weiterhin ist die Führung von Besucherlisten im Betrieb zu empfehlen, die regelmäßig – soweit datenschutzkonform ausgestaltet – rechtlich zulässig und vom Hausrecht des Arbeitgebers gedeckt sind. Die Mitbestimmungsrechte des Betriebsrats in Bezug auf Gesundheitsschutzmaßnahmen (wie oben dargelegt) sollten beachtet werden.
- Bei Verdacht auf eine Erkrankung sollten die Arbeitnehmer/innen zu einer medizinischen Untersuchung aufgefordert werden. Bis die Ergebnisse dieser Untersuchung vorliegen, können die Arbeitnehmer/innen nach Möglichkeit von der Arbeit freigestellt werden oder nur im Home-Office arbeiten.

Quelle: <https://www.gtlaw.com/de/insights/2020/3/coronavirus-and-employment-law-in-germany>
abgerufen am 17. März 2020

Gibt es einen Einkommensausfall für Selbständige?

- Das Infektionsschutzgesetz sieht hierzu bereits einen Entschädigungsanspruch vor. Voraussetzung für die Entschädigung: Das **Gesundheitsamt hat die Isolation angeordnet**. Einfach zu Hause bleiben, geht also nicht. Und wer daheim arbeiten kann, muss das auch tun.
- *§ 56 Entschädigung (Auszug)*
(1) Wer auf Grund dieses Gesetzes als Ausscheider, Ansteckungsverdächtiger, Krankheitsverdächtiger oder als sonstiger Träger von Krankheitserregern im Sinne von § 31 Satz 2 Verboten in der Ausübung seiner bisherigen Erwerbstätigkeit unterliegt oder unterworfen wird und dadurch einen Verdienstaussfall erleidet, erhält eine Entschädigung in Geld. Das Gleiche gilt für Personen, die als Ausscheider oder Ansteckungsverdächtige abgesondert wurden oder werden, bei Ausscheidern jedoch nur, wenn sie andere Schutzmaßnahmen nicht befolgen können. Eine Entschädigung nach den Sätzen 1 und 2 erhält nicht, wer durch Inanspruchnahme einer Schutzimpfung oder anderen Maßnahme der spezifischen Prophylaxe, die gesetzlich vorgeschrieben ist oder im Bereich des gewöhnlichen Aufenthaltsorts des Betroffenen öffentlich empfohlen wurde, ein Verbot in der Ausübung seiner bisherigen Tätigkeit oder eine Absonderung hätte vermeiden können.
(2) Die Entschädigung bemisst sich nach dem Verdienstaussfall. Für die ersten sechs Wochen wird sie in Höhe des Verdienstaussfalls gewährt. Vom Beginn der siebenten Woche an wird sie in Höhe des Krankengeldes nach § 47 Abs. 1 des Fünften Buches Sozialgesetzbuch gewährt, soweit der Verdienstaussfall die für die gesetzliche Krankenversicherungspflicht maßgebende Jahresarbeitsentgeltgrenze nicht übersteigt.

Bitte verfolgen Sie auch die aktuellen Medien hierzu. Es gibt derzeit eine Vielzahl an unterstützenden Fonds und eigener Regelungen der Bundesländer.

VIII. Veranstaltungen und sonstige Verbindlichkeiten

Das Virus hat enorme Auswirkungen auf das öffentliche und gesellschaftliche Leben. Immer mehr Veranstaltungen werden abgesagt. Seitens offizieller Seite gibt es keine einheitliche Vorgehensweise, da dies in der Verantwortung der Länder und Kommunen liegt.

Sofern Sie selbst eine Veranstaltung geplant haben, müssen Sie sorgfältig überlegen, ob diese stattfinden kann. Solange kein behördliches Verbot vorliegt, besteht die Möglichkeit, dass beteiligte Vertragspartner (Raumvermieter, Caterer und sonstige Dienstleister) auf die Erfüllung des Vertrages bestehen und im Fall der Absage Schadenersatz verlangen.

Ein behördliches Verbot würde dazu führen, dass die vereinbarten Leistungen nicht erbracht werden können. Dem Veranstalter ist die Durchführung aus rechtlichen Gründen unmöglich (§ 275 BGB). Schadenersatz muss grundsätzlich nicht geleistet werden.

Das bedeutet, dass nicht nur der Veranstalter von seiner Pflicht, die Veranstaltung durchzuführen, entbunden ist, sondern auch die Aussteller Anspruch auf Rückzahlung der Ausstellerentgelte haben.

Soweit kein behördliches Verbot (oder Quarantäne des Veranstalters) und damit keine Unmöglichkeit vorliegt, kommt eine Anpassung oder ein Wegfall der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB in Betracht. Im Falle einer schwerwiegenden Veränderung der Umstände, die zur Grundlage des Vertrages geworden sind, kann die Anpassung des Vertrages verlangt werden. Im Fall einer Veranstaltung könnte dies die Verschiebung sein. Voraussetzung ist stets, dass der verpflichteten Partei das Festhalten am Vertrag nicht zugemutet werden kann. Wenn eine Anpassung des Vertrages nicht möglich oder nicht zumutbar ist, kann der Vertrag beendet werden. Ob dies im Fall der Bedrohung durch den Corona-Virus gegeben ist, kommt auf die Umstände des Einzelfalls an. Von enormer Bedeutung dürfte sicherlich der zeitliche Zusammenhang sein, etwa wenn die Veranstaltung erst im Sommer 2020 erfolgen soll.

Natürlich ist es stets möglich, den Vertrag durch beidseitiges Einvernehmen aufzuheben.

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Präsident: Jürgen Michael Schick
Bundesgeschäftsführerin: Carolin Hegenbarth
Littenstraße 10 • 10179 Berlin
Tel. 030 - 27 57 26-0
www.ivd.net