

Käserklärt

Umzug ins Altersheim trotz Coronakrise?

Eine Leserin fragt:

Ich habe einen Vertrag mit dem Altersheim geschlossen und meine bisherige Wohnung vermietet, möchte aber wegen der aktuellen Situation nicht ins Altersheim?

Dr. Käser antwortet:

Den Vertrag mit einem echten Alters- oder Pflegeheim kann man innerhalb von zwei Wochen nach Beginn des Vertragsverhältnisses jederzeit fristlos kündigen. Im Übrigen kann der Vertrag mit einem Alters- oder Pflegeheim jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden, wenn dem Bewohner die Fortsetzung des Vertrages bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist nicht zuzumuten ist. Gesetzlich kann der Vertrag ansonsten spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf desselben Monats schriftlich gekündigt werden.

Wenn in einem Alters- und Pflegeheim Corona-Erkrankungen auftreten, stellt dies einen wichtigen Grund dar, den Vertrag jederzeit fristlos zu kündigen.

Anders verhält es sich bei Verträgen über betreutes Wohnen. Dort wird ein Bündel von Verträgen geschlossen. In der Regel handelt es sich um einen Mietvertrag über Wohnraum zuzüglich Verträgen über die Erbringung von allgemeinen Unterstützungsleistungen wie hauswirtschaftliche Versorgung, Notrufdienste oder Vermittlung von Pflege- oder Betreuungsleistungen.

Die fristlose Kündigung von Verträgen über betreutes Wohnen aus wichtigem Grund wäre nicht zulässig, wenn Sie bei Vertragsschluss die rechtfertigenden Gründe konkret kannten.

Dann bleibt nur eine fristlose Kündigung aus wichtigem Grund wegen erheblicher Gesundheitsgefahren. Zur Coronakrise gibt es bislang keine Rechtsprechung. In anderem Zusammenhang (z. B. bei Schimmel) gibt es jedoch umfangreiche Rechtsprechung zu erheblichen Gesundheitsgefahren. Dort fordern die Gerichte eine konkrete Gefährdung. Der Hinweis auf eine abstrakte Gefährdung für die menschliche Gesundheit genügt nicht.

Nach meiner persönlichen Meinung kann ein Vertrag über Betreutes Wohnen ebenso wie ein Vertrag mit einem Alters- und Pflegeheim jederzeit fristlos gekündigt werden, wenn in der Einrichtung Corona-Erkrankungen bei Bewohnern oder Personal festgestellt werden. Rechtsprechung hierzu gibt es jedoch nicht.

Bei dem neuen Mietvertrag über Ihre Eigentumswohnung verhält es sich anders. Diesen Vertrag können Sie vermutlich nicht ohne weiteres kündigen. Vielleicht kommt jedoch eine Vertragsanpassung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage infrage, wenn dem Mieter bei Vertragsschluss deutlich gemacht wurde, dass Sie Ihre Wohnung nur vermieten, weil Sie in ein Altersheim ziehen. Bei Wegfall der Geschäftsgrundlage und Kündigung aus wichtigem Grund spielen Zumutbarkeitserwägungen auf beiden Seiten eine Rolle.

Wenn die Rechtslage nicht eindeutig ist, empfiehlt es sich, die Probleme mit einem erfahrenen Anwalt, der sich mit solchen Verträgen auskennt, im Verhandlungswege zu lösen.



Dr. Hans-Martin Käser



Kontaktinformationen:
 Dr. Käser & Dr. Bullinger
 Rechtsanwälte
 Rotebühlplatz 1
 70178 Stuttgart
 Telefon: 0711 23 99 90
 www.kb.legal