



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Stuttgart

Die wichtigsten Fragen und Regelungen zur Corona-Pandemie

Stand: 04 2021

Nachfolgend werden die drängendsten Fragen zur Auswirkung der Corona-Pandemie auf die Vermietung von Wohnraum, das Zusammenleben in Wohnhäusern und zugehörige gesetzliche Regelungen und Verordnungen in Zusammenhang mit Covid-19 aufgeführt und beantwortet. Die Ausführungen geben den aktuellen Stand wieder. Bei weitergehenden Fragen können sich Mitglieder an die Rechtsexperten von Haus & Grund Stuttgart wenden, die gerne weiterhelfen. Änderungen infolge der weiteren Entwicklung veröffentlichen wir auf der Homepage des Vereins (www.hausundgrund-stuttgart.de).

I. Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilien

1. Mietzahlungen im Wohnraummietrecht

Müssen Mieter ihre Miete zahlen?

Ja, auch während der COVID-19 Pandemie sind Mieter weiter verpflichtet, ihre Miete inklusive Vorauszahlungen auf die Betriebskosten fristgerecht zu bezahlen. Zahlt der Mieter also seine monatliche Miete nicht oder nicht vollständig, kommt er mit der Mietzahlung in Verzug und muss hierfür Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszins leisten und ggf. weiteren Verzugschaden tragen.

Was bedeutet der neue Kündigungsausschluss und wie lange gilt er?

Zahlt der Mieter in der Zeit vom 1. April bis zum 30. Juni 2020 seine Miete nicht oder nicht vollständig, darf der Vermieter das Mietverhältnis aus diesem Grund jedoch nicht kündigen. Der Mieter hat bis zum 30. Juni 2022 Zeit, die in dem oben genannten Zeitraum angehäuften Mietschulden auszugleichen. Erst danach darf der Vermieter das Mietverhältnis wieder wegen der Mietschulden aus dem oben genannten Zeitraum kündigen.

Ausnahmen vom Kündigungsausschluss

Der Vermieter kann auch weiterhin wegen Eigenbedarfs oder verhaltensbedingter Verstöße kündigen, sofern die weiteren Kündigungsvoraussetzungen vorliegen. Gleiches gilt für die Kündigung wegen Mietschulden, die vor diesem Zeitraum angefallen sind. Auch hier kann der Vermieter das Mietverhältnis beenden, soweit die Voraussetzungen vorliegen.

Welche Nachweise müssen/können die Mieter erbringen, damit der Kündigungsausschluss gilt?

Der Mieter muss den Zusammenhang der Nichtleistung und der Covid-19-Pandemie glaubhaft machen. Geeignete Mittel hierfür können insbesondere der Nachweis der Antragstellung beziehungsweise die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitgebers oder andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstaussfall sein.

Kann der Wohnraummieter die Miete mindern?

Der Mieter ist nur dann zur Minderung berechtigt, wenn ein erheblicher Mangel an der Mietsache vorliegt, der die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung aufhebt. Weder fehlende Einnahmen, noch eine Quarantäne des Mieters oder eines anderen Bewohners im Haus begründen einen Mangel an der Mietsache, der zur Minderung berechtigt.

Müssen Mieter und Eigentümer Leistungen aus Dauerschuldverhältnissen wie Strom und Gas weiterbezahlen?

Können Verbraucher und Kleinstunternehmer - also Mieter und private Kleinvermieter - ihrer Zahlungspflicht aus einem wesentlichen Dauerschuldverhältnis, welches vor dem 8. März 2020 abgeschlossen wurde, im Zeitraum vom 8. März 2020 bis zum 30. Juni 2020 nicht oder nicht vollständig nachkommen, steht ihnen ein Leistungsverweigerungsrecht nach Art. 240 § 1 EGBGB neu zu. Dies gilt beispielsweise



für Verträge über Pflichtversicherungen, Lieferverträge über Gas, Strom und Wasser sowie Telekommunikation. Andere Dauerschuldverhältnisse (z.B. Hausmeisterservice), die nicht zur Grundversorgung erforderlich sind, fallen nicht unter diese Regelung. Hier besteht die Zahlungspflicht fort.

2. Reparaturen, Handwerker und Dienstleister

Allgemein gilt:

Der Einsatz von Handwerkern oder Dienstleistern in Wohnungen ist aufgrund der geltenden Kontaktsperre und wegen des einzuhaltenden Mindestabstands von 1,50 Metern, sowie – soweit angeordnet – unter Nutzung einer Gesichtsmaske zu anderen Menschen nur eingeschränkt möglich.

Welche Reparaturen dürfen noch durchgeführt werden?

Handwerker dürfen zwar unter Einhaltung der Sicherheits- und Hygienestandards weiterhin ihrer Tätigkeit nachgehen. Reparaturen in den Wohnungen, die nicht dringend sind, sollten jedoch wegen der geltenden Kontaktbeschränkungen verschoben werden. Mängel oder Schäden, die eine Gefahr für die Bewohner oder das Eigentum darstellen (z. B. Wasserschaden, Heizungsausfall) sollten weiterhin umgehend behoben werden. Diesbezüglich besteht auch der Duldungsanspruch gegenüber dem Mieter fort.

Darf die Zählerablesung durch einen Dienstleister noch erfolgen?

Die Ablesung der Zähler in den Wohnungen durch einen Dienstleister ist nicht zwingend notwendig. Die Zählerablesung sollte daher entweder verschoben oder durch die Mieter selbst vorgenommen werden. Die Zählerstände können von den Mietern per Telefon, E-Mail oder Post an den Dienstleister oder Vermieter weitergegeben werden und unter Fertigung von Fotos, sofern sicher auslesbar. Zähler, die sich in den gemeinschaftlich genutzten Bereichen befinden, können weiterhin unter Einhaltung der Sicherheits- und Hygienestandards vom Dienstleister abgelesen werden. Die Fernablesung der Zähler bleibt weiterhin möglich, da hierfür die Wohnungen nicht betreten werden müssen.

Darf der Mieter Handwerkern den Zutritt zur Wohnung verweigern?

Ja. Aufgrund der Kontaktbeschränkungen auf den engsten Familienkreis, darf Handwerkern der Zutritt zur Wohnung für nicht notwendige oder verschiebbare Leistungen verweigert werden. In Not- oder Schadensfällen muss dem Handwerker zur Abwendung von gesundheitlichen oder von Gebäudeschäden der Zutritt gewährt werden. Diesbezüglich besteht ein Duldungsanspruch gegenüber dem Mieter. Gleiches gilt für sicherheitsrelevante Wartungs- und Instand-Haltungsmaßnahmen.

Können Handwerker Aufträge stornieren?

Ja. Zum Schutz der Gesundheit der Beschäftigten können Aufträge auch vom Handwerksbetrieb storniert oder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber verschoben werden. Sind die Arbeiten unter Einhaltung der geltenden Sicherheits- und

Hygienestandards möglich, kann ein anderer Handwerker beauftragt werden, der die Schutzmaßnahmen für seine Beschäftigten sicherstellen kann.

Muss der Schornsteinfeger in die Wohnung gelassen werden?

Schornsteinfeger dürfen ihren Tätigkeiten nachgehen, insofern die Sicherheits- und Hygieneregeln eingehalten werden. Dies betrifft die Arbeiten auf dem Dach oder im Heizungskeller. Der Einsatz in Wohnungen ist aufgrund der Kontaktbeschränkungen auf nicht verschiebbare oder sicherheitsrelevante Maßnahmen zu begrenzen.

3. Welche Besonderheiten gelten bei vermieteten Gewerberäumen?

Kann der Mieter pandemiebedingt mindern?

Grundsätzlich gilt, dass der Gewerbemieter das Verwendungsrisiko der Mietsache trägt (BGH vom 21.09.2005 – XII ZR 66/03; vom 16.02.2000 – XII ZR 279/97; vom 19.07.2000 – XII ZR 176/98). In Ausnahmefällen kann das Risiko aber auch vertraglich auf den Vermieter verlagert sein. Ob Gerichte von dieser grundsätzlichen Risikoverteilung während der Covid-19-Pandemie abweichen werden, ist bisher nicht absehbar. Eine Mietminderung sollte daher auch für Gewerberäume bis auf Weiteres nicht akzeptiert werden.

Kann der Mieter pandemiebedingt eine Vertragsanpassung (§ 313 BGB) verlangen?

Ein Anspruch auf Vertragsanpassung setzt voraus, dass sich nach Vertragsschluss die Umstände geändert haben, welche eine Geschäftsgrundlage bildeten und zugleich nicht in die Risikosphäre einer Vertragspartei fallen. Wie bereits bei der Minderung erläutert, trägt der Mieter grundsätzlich das Verwendungsrisiko für die Geschäftsräume, soweit keine gegenteilige mietvertragliche Regelung existiert. Ein Anspruch auf Vertragsanpassung kann daher allenfalls in Ausnahmefällen bestehen, zumal der Gesetzgeber als Gegenstück zu den umfassenden staatlichen Hilfen ausdrücklich klargestellt hat, dass die Mieten weiter geschuldet sind.

Was ist, wenn der Gewerbemieter die Zahlung einstellt? Kann der Vermieter kündigen?

Mieter von Gewerberäumen sind vor einer Kündigung wegen Zahlungsrückstands geschützt, wenn sie die Miete für den Zeitraum 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 nicht leisten und diese Nichtleistung auf der Ausbreitung der COVID-19-Pandemie beruht. Der Zusammenhang zwischen dem Mietrückstand und der Pandemie ist glaubhaft zu machen, beispielsweise indem für das jeweilige Gewerbe auf die kommunalen Regelungen verwiesen wird, die eine Betriebschließung erforderlich machen. Ist der Betrieb lediglich eingeschränkt und kann beispielsweise über E-Mail, das Internet oder per Telefon und den Versand weiter aufrechterhalten und können Einnahmen erzielt werden, dürfte ein Kündigungsausschluss nicht greifen. Daneben gilt für unbefristete Gewerbemietverhältnisse: Das Recht zur ordentlichen Kündigung zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres bleibt bestehen.(§ 580a Abs.2 BGB)

>>

Was ist bei einer Insolvenz?

Im Zuge der Gesetzgebung wurde die Pflicht zur Insolvenzbeantragung gelockert. Unternehmen, die infolge der Corona-Krise zahlungsunfähig oder überschuldet sind, sollen zunächst Sanierungsverhandlungen mit ihren Gläubigern – wie Vermieter oder etwaige öffentliche Stellen, die Hilfsmittel zur Verfügung stellen – führen können. Mit dem Scheitern der Verhandlungen und spätestens zum 30. September 2020 endet die Aussetzungsfrist. Zu beachten ist dabei: Je länger der Zeitraum bis zum Insolvenzantrag andauert, desto mehr Mietrückstände sind im Zweifel als Insolvenzforderung zur Tabelle anzumelden und fallen gegebenenfalls aus.

II. Wohnungseigentumsrecht

Müssen Eigentümerversammlungen durchgeführt werden?

Nach § 24 Abs. 1 WEG ist eine Eigentümerversammlung durch den Verwalter einmal im Jahr einzuberufen. Dies ist insbesondere wichtig, um z. B. über Wirtschaftspläne und Abrechnungen zu entscheiden, Verwalter neu zu bestellen und (notwendige) Maßnahmen der WEG zu beraten und zu beschließen. Das Gesetz gibt für die Einberufung der Versammlung allerdings keine Frist vor, sodass sie nicht zwingend im ersten Halbjahr des Jahres abgehalten werden muss. Soweit möglich, sollten Eigentümerversammlungen also in die zweite Jahreshälfte verschoben werden.

Wie bleiben Verwalter und Gemeinschaft handlungsfähig?

Die WEG und der Verwalter bleiben handlungsfähig, weil dem Verwalter Notkompetenzen zustehen und die WEG auch im Rahmen von Umlaufbeschlüssen entscheiden kann, was allerdings die Mitwirkung aller Eigentümer voraussetzt! Insbesondere sind davon Fälle umfasst, in denen dem Gemeinschaftseigentum oder der Gemeinschaft ansonsten Schaden droht.

Was passiert, wenn die Amtszeit des Verwalters ausläuft?

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht sieht vor, dass der zuletzt bestellte Verwalter bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung des neuen Verwalters im Amt bleibt. Damit ist keine WEG gezwungen, eine Eigentümerversammlung einzuberufen, um die Bestellung des Verwalters zu beschließen.

Was passiert, wenn der aktuelle Wirtschaftsplan ausläuft?

Das Gesetz sieht auch vor, dass der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fortbesteht. Damit bleibt die Finanzierung der Gemeinschaft geregelt, bis sie erneut zur Willensbildung zusammentreten kann. Diese beiden zeitverschaffenden Regelungen treten am 31. Dezember 2021 außer Kraft. Damit haben Eigentümergemeinschaften

bis zu diesem Zeitpunkt Zeit, einen neuen Verwalter zu bestellen und einen Wirtschaftsplan zu beschließen.

III. Finanzierung

Welche Erleichterungen gibt es für Immobiliendarlehen?

Alle zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 fälligen Zahlungen (Rückzahlung, Zinsen, Tilgung) werden ab jeweiliger Fälligkeit für drei Monate von Gesetzes wegen gestundet. Beispiel: Eine am 1. April 2020 fällige Kreditrate muss erst am 1. Juli 2020 gezahlt werden, eine ab 1. Mai 2020 fällige Rate erst am 1. August 2020 usw. Diese Vertragsänderung muss die Bank dem Kunden unaufgefordert schriftlich bestätigen.

Was sind die Voraussetzungen für eine Stundung und wie weise ich sie nach?

Voraussetzung für die Stundung ist, dass coronabedingte Einnahmeausfälle den angemessenen Lebensunterhalt des Darlehensnehmers oder seiner Unterhaltsberechtigten gefährden. Der Nachweis über Einnahmeausfälle (z. B. durch Kontoauszüge, Einkommensnachweise, Buchführungsbelege) genügt. Der Zusammenhang mit der Corona-Pandemie muss dann nicht noch einmal gesondert nachgewiesen werden, er wird vermutet und müsste von der Bank widerlegt werden.

Für welche Darlehen gilt das?

Die Möglichkeit der Stundung besteht für alle vor dem 15. März 2020 mit Verbrauchern zu privaten Zwecken abgeschlossenen Immobiliendarlehen. Damit sind zum einen alle Eigentümer gemeint, die ihre finanzierte Immobilie selbst bewohnen (selbstnutzende Eigentümer). Aber auch die mit privaten Vermietern geschlossenen Darlehen zur Finanzierung der vermieteten Immobilie fallen darunter, wenn der Vermieter als Verbraucher gilt. Eine in begrenztem Umfang als privater Vermieter tätige Privatperson wird in aller Regel als Verbraucher anzusehen sein.

Kann die Bank mir den Kredit kündigen, wenn ich stunde?

Nimmt der Darlehensnehmer berechtigterweise die Stundungsmöglichkeit in Anspruch, darf die Bank ihm nicht mehr wegen Zahlungsverzuges, wesentlicher Verschlechterung der Vermögensverhältnisse oder Wertverlust der als Sicherheit gestellten Immobilie das Darlehen kündigen. Andere gesetzlich oder vertraglich geregelte Kündigungsgründe bleiben aber bestehen.

Kann ich mich mit der Bank auch auf andere Lösungen einigen?

Abweichende einvernehmliche Lösungen zwischen Kreditnehmer und Bank bleiben möglich. Wird für die Zeit nach der dreimonatigen Stundungsphase keine einvernehmliche Lösung mit der Bank gefunden, verlängert sich die Vertragslaufzeit automatisch um drei Monate. Auch diese Vertragsänderung muss die Bank dem Kunden unaufgefordert schriftlich bestätigen.

>>

Tipp: Zahlt der Kreditnehmer zunächst einfach weiter, gilt die Stundung für diese Zahlung als nicht erfolgt. Der Kreditnehmer sollte also, wenn die Stundungsvoraussetzungen vorliegen, die Zahlung unter Verweis auf die coronabedingte finanzielle Notlage aussetzen und umgehend mit seiner Bank Kontakt aufnehmen.

Kann die Bank besondere Gebühren oder Verzugszinsen erheben, wenn ich stunde?

Nein. Es handelt sich um eine gesetzlich angeordnete Stundungswirkung. Deshalb darf die Bank, wenn davon Gebrauch gemacht wird, weder Verzugszinsen, Entgelte noch Schadensersatzansprüche geltend machen. Sowohl über die Wirkung der Stundung als auch über eventuelle Vertragsänderungen in diesem Zusammenhang muss die Bank den Darlehensnehmer schriftlich informieren.

IV. Staatliche Hilfen

Welche staatlichen Hilfen können Mieter in Anspruch nehmen?

Die Einkommensverhältnisse von Mietern werden zum einen durch zahlreiche Schutzmaßnahmen der Bundesregierung für die Wirtschaft gestützt, darunter Soforthilfen für Solo-Selbstständige, Hilfspakete zur Unternehmensfinanzierung und das Kurzarbeitergeld. Die Maßnahmen des Bundes werden in den Bundesländern durch landeseigene Hilfspakete flankiert. Mietern und selbstnutzenden Eigentümern, die durch die Corona-Krise Einkommenseinbußen erleiden, kann aber zum anderen auch das Wohngeld helfen.

Das Wohngeld wird als Mietzuschuss oder als Lastenzuschuss für selbstnutzende Eigentümer (s. u.) geleistet. Das Wohngeld ist ein finanzieller Zuschuss zur Miete oder zu den Wohnkosten und wird nicht zur vollständigen Deckung geleistet. Um Wohngeld zu erhalten, muss der Antragsteller noch genügend Einkommen haben, um seinen Lebensunterhalt selbst finanzieren zu können. Die Höhe des Wohngeldes richtet sich nach Haushaltsgröße, Einkommen und Miete beziehungsweise Belastung.

Personen, die Transferleistungen wie Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe oder Grundsicherung im Alter beziehen, erhalten kein Wohngeld, weil bei Transferleistungen die Unterkunftskosten bereits berücksichtigt werden. Wohngeld ist im Vergleich zu Hartz IV vorrangig zu beantragen. Auch die Zugangsbeschränkungen für Hartz IV werden in der Krise massiv gelockert. Für Anträge auf Grundsicherung entfallen die Vermögensprüfung und die Überprüfung der Wohnungsgröße ab dem 1. April 2020 für sechs Monate. So soll nach einem Jobverlust der eventuell notwendige Wohnungswechsel aufgeschoben werden. Die Jobcenter sollen zudem durch die Möglichkeit entlastet werden, Weiterbewilligungen ohne entsprechenden Antrag vorzunehmen.

Wichtig: Wohngeld gibt es nicht rückwirkend, sondern ab dem Monat, in dem der Antrag gestellt wurde. Daher gilt es, im Zweifel lieber früher als später einen Antrag zu stellen. Weder Mieter noch selbstnutzende Eigentümer sollten sich bei Einkommenseinbußen scheuen, einen solchen Antrag zu stellen.

Welche staatlichen Hilfen können Eigenheimer in Anspruch nehmen?

Auch Eigentümer von Eigenheimen, Eigentumswohnungen oder anderen Formen von selbst bewohntem Eigentum haben einen Wohngeldanspruch (s. o.) in Form des Lastenzuschusses. Wohngeld als Lastenzuschuss wird nur gewährt, wenn die Immobilie selbst und zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Auch Inhaber eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts und Erbbauberechtigte sowie diejenigen, welche einen Anspruch auf Übereignung eines Gebäudes oder einer Wohnung haben, können diesen Anspruch wahrnehmen.

Gibt es staatliche Hilfen für Vermieter?

Nein. Bisher hat es der Staat versäumt, eine bundesweite Förderung von Vermietern, zum Beispiel bei ausbleibenden Mietzahlungen, auf den Weg zu bringen. Haus & Grund Deutschland, die Verbände der unternehmerischen Immobilienwirtschaft und der Mieterbund fordern eine staatliche Lösung für betroffene Vermieter.

Gibt es steuerliche Erleichterungen?

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat vorübergehende Erleichterungen für die vom Bund verwalteten Steuern, also Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Umsatzsteuer, beschlossen. Besondere praktische Bedeutung können die Erleichterungen für die Einkommensteuer-Vorauszahlung haben, wenn Mietzahlungen ausbleiben. Die Finanzämter sind angewiesen worden, Anträge schnell und unbürokratisch auf Steuerstundung, Vollstreckungsaussetzungen und Verringerung oder Stundung von Steuervorauszahlungen zu prüfen.

Wie stelle ich einen Antrag?

Unmittelbar und nicht unerheblich von der Corona-Krise betroffene Steuerpflichtige sollen bis zum 31. Dezember 2020 unter Darlegung ihrer Verhältnisse entsprechende Anträge stellen können. Die meisten Finanzämter stellen hierfür bereits Formulare im Internet bereit. Wo das örtliche Finanzamt noch kein passendes Antragsformular bereithält, kann ein formloser Antrag per E-Mail oder postalisch gestellt werden. Ein bloßer Anruf beim Finanzamt ist nicht ausreichend.

Was gilt bei der Grundsteuer?

Für die von den Gemeinden verwaltete Grundsteuer sind Stundungsanträge direkt bei der Gemeinde zu stellen. Einige Gemeinden haben ein Entgegenkommen bei der Grundsteuer bereits angekündigt.