



Ratgeber für die Corona-Beratung

Stand: 25. Mai 2020 9:00 Uhr

Ratgeber für die Corona-Beratung in den Haus & Grund-Vereinen

Dieser Ratgeber soll die Haus & Grund-Vereine bei der Beratung der Mitglieder zu den gängigen Fragen zur Auswirkung der Corona-Pandemie auf Immobilien und deren Vermietung und Bewirtschaftung durch die Eigentümer unterstützen. Er ist nur für den **internen Gebrauch** erstellt und **nicht zur Veröffentlichung** gedacht. Hierfür stellt Haus & Grund Deutschland andere Dokumente wie die Hinweise zur Verfügung. Aufgrund der teilweise unklaren und sich wandelnden Rechtslage wird er von den Mitarbeitern von Haus & Grund Deutschland fortlaufend ergänzt und aktualisiert. Die jeweils aktuelle Version können Sie dem Extranet entnehmen.

Inhalt

I. Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilien	3
1. Mietzahlungen im Wohnraummietrecht	3
Müssen Mieter ihre Miete zahlen?	3
Was bedeutet der Kündigungsausschluss und wie lange gilt er?	3
Welche Nachweise müssen/können die Mieter erbringen, damit der Kündigungsausschluss gilt?	3
Kann die Miete gestundet werden?	4
2. Nebenkosten/laufende Kosten der Mieter	4
Müssen Mieter Leistungen aus Dauerschuldverhältnissen wie Strom und Gas weiterbezahlen?	4
Können Mieter weiter eine Belegeinsicht für die Nebenkostenabrechnung verlangen?	5
Muss der Vermieter Kopien der Belege zur Verfügung stellen und wer trägt die Kosten hierfür?	5
3. Neuvermietung	6
Dürfen Wohnungsbesichtigungen noch durchgeführt werden?	6
Dürfen Umzüge noch vorgenommen werden?	6
Dürfen Wohnungsübergaben noch erfolgen?	6
Was passiert, wenn ein Mieter trotz wirksam beendetem Mietverhältnis nicht auszieht?	6
Wer trägt die Kosten, wenn der Nachmieter nicht einziehen kann?	7
4. Reparaturen, Handwerker und Dienstleister	7
Welche Reparaturen dürfen noch durchgeführt werden?	7
Darf die Zählerablesung durch einen Dienstleister noch erfolgen?	7
Dürfen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten noch durchgeführt werden?	7
Dürfen Modernisierungen noch durchgeführt werden?	7
Darf der Mieter Handwerkern den Zutritt zur Wohnung verweigern?	8
Können Handwerker Aufträge stornieren?	8
Dürfen Dienstleister die Durchführung ihrer Aufgaben verweigern?	8
Muss der Schornsteinfeger in die Wohnung gelassen werden?	8

5.	Verhalten im Haus und auf dem Grundstück	8
	Dürfen Spielflächen/Spielplätze im Gemeinschaftsgarten noch genutzt werden?	8
	Dürfen sonstige Gemeinschaftsräume bzw. -flächen noch genutzt werden?	8
	Muss der Vermieter die Nutzung untersagen?	9
	Müssen Vermieter dafür Sorge tragen, dass die Hygienevorschriften und Kontaktsperren im Haus eingehalten werden?	9
	Kann Mietern gekündigt werden, die die Hygienevorschriften und Kontaktsperren im Haus nicht einhalten?	9
	Dürfen Mieter ihre angemietete Wohnung als HomeOffice nutzen?	9
	Hat der Mieter einen Anspruch auf technische Änderungen in der Wohnung fürs HomeOffice?	9
	Muss während der Kontaktsperre vermehrter Lärm in den Wohnungen toleriert werden?	9
6.	Welche Besonderheiten gelten bei vermieteten Gewerberäumen?	10
	Kann der Mieter pandemiebedingt mindern?	10
	Kann der Mieter pandemiebedingt eine Vertragsanpassung (§ 313 BGB) verlangen?	10
	Was ist, wenn der Gewerbemieter die Zahlung einstellt? Kann der Vermieter kündigen?	12
	Was gilt im Hinblick auf eine mögliche Insolvenz des Gewerbemieters?	12
	Welche Möglichkeiten gibt es, dem Mieter durch eine Stundungsvereinbarung zu helfen?	12
II.	Wohnungseigentumsrecht	13
	Dürfen Eigentümerversammlungen durchgeführt werden?	13
	Müssen Eigentümerversammlungen durchgeführt werden?	13
	Kann die Eigentümerversammlung digital durchgeführt werden?	13
	Wie bleiben Verwalter und Gemeinschaft handlungsfähig?	13
	Was passiert, wenn die Amtszeit des Verwalters ausläuft?	14
	Was passiert, wenn der aktuelle Wirtschaftsplan ausläuft?	14
	Muss ein Verwalter den Gemeinschaftsspielplatz schließen, wenn es die Verfügung vorsieht?	14
III.	Steuern und Finanzierung	14
	Welche steuerlichen Erleichterungen sind möglich?	14
	Welche Steuern betrifft das?	14
	Wie beantrage ich die Stundung?	14
	Und was ist mit Grundsteuer und Gewerbesteuer?	15
	Wie funktioniert der pauschale Verlustrücktrag?	15
	Wie weise ich die Voraussetzungen für den pauschalen Verlustrücktrag nach?	15
	Welche Erleichterungen gibt es für Immobiliendarlehen?	15
	Was sind die Voraussetzungen für eine Stundung?	15
	Für welche Darlehen gilt das?	16
	Was ist, wenn private Vermieter keine Verbraucher sind?	16
	Was sind die Voraussetzungen für eine Stundung und wie weise ich sie nach?	16
	Für welchen Zeitraum gilt die Stundung?	16
	Muss ich sofort stunden oder kann ich abwarten, ob ich in finanzielle Not gerate?	16
	Kann die Bank mir den Kredit kündigen, wenn ich stunde?	17
	Kann ich mich mit der Bank auch auf andere Lösungen einigen?	17
	Was passiert nach dem Ende der Stundungsphase?	17
	Kann die Stundung für die Bank unzumutbar sein?	17
	Kann die Bank besondere Gebühren oder Verzugszinsen erheben, wenn ich stunde?	17
	Was ist, wenn die finanzielle Notlage weiter andauert?	17
	Muss ich vorher erst andere Vermögensgegenstände verwerten?	17

IV.	Staatliche Hilfen	18
	Welche staatlichen Hilfen können Mieter in Anspruch nehmen?	18
	Welche staatlichen Hilfen können Eigenheimer in Anspruch nehmen?	19
	Gibt es staatliche Hilfen für Vermieter?	19

I. Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilien

1. Mietzahlungen im Wohnraummietrecht

Müssen Mieter ihre Miete zahlen?

Der Mieter ist verpflichtet, die Miete fristgerecht zu zahlen. Daran ändert auch das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19 Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18110 vom 24.03.2020) Art. 240 § 2 EGBGB nichts. Dem Mieter steht kein Leistungsverweigerungsrecht zu. Zahlt der Mieter also seine monatliche Miete nicht oder nicht vollständig, kommt er mit der Mietzahlung ohne weitere Mahnung in Verzug (§ 286 Abs.2 Nr. 1 BGB). Unter den weiteren gesetzlichen Voraussetzungen kann der Mieter auch verpflichtet sein, Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz, sofern der Mieter ein Verbraucher ist (§ 288 Abs. 4 BGB), sowie Schadensersatz (§§ 280 Abs. 1 und 2, 286 BGB) zu zahlen.

Auch kann der Vermieter auf die hinterlegte Kautions des Mieters zurückgreifen, wenn sich der Mieter mit der Zahlung in Verzug befindet. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Mietforderung des Vermieters offensichtlich unbestritten sind oder rechtskräftig festgestellt wurden. Dem Vermieter steht unter Umständen auch ein Anspruch gegen seinen Mieter auf Wiederauffüllung der Kautions zu.

Was bedeutet der 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 nicht kündigen. Der Kündigungsausschluss gilt sowohl für die ordentliche als auch für die außerordentliche Kündigung. Der Vermieter darf seinem Mieter erst nach dem 30. Juni 2022 wegen der im oben genannten Zeitraum angehäuften Mietschulden kündigen, wenn diese bis zum 30. Juni 2022 weiterhin bestehen.

Dem Vermieter bleibt es unbenommen, wegen Eigenbedarfs oder verhaltensbedingter Verstöße gegen den Mietvertrag auch während des genannten Zeitraums zu kündigen. Gleiches gilt für die Kündigung wegen bereits zuvor entstandener Mietschulden. Soweit hier die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, kann der Vermieter den Vertrag kündigen.

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

Der Mieter muss den Zusammenhang der Nichtleistung und der Covid-19-Pandemie im Streitfall glaubhaft machen. Da bedeutet, er muss Tatsachen darlegen, aus denen sich eine überwiegende Wahrscheinlichkeit für einen solchen Zusammenhang ergibt. Zur Glaubhaftmachung kann sich der Mieter entsprechender Nachweise, einer Versicherung an Eides statt oder sonstiger geeigneter Mittel bedienen. Geeignete Mittel 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 Verdienstausschlag sein.

Bisher nicht geklärt ist, ob die Glaubhaftmachung ein objektives Tatbestandsmerkmal des Kündigungsausschlusses gemäß Art. 240 § 2 Ab. 1 EGBGB darstellt. Regelmäßig ist die Glaubhaftmachung im einstweiligen Rechtsschutz im Zivilprozess vorgesehen. Ob der Mieter den Zusammenhang zwischen Nichtleistung und der Covid-19-Pandemie auch gegenüber seinem Vermieter glaubhaft zu machen hat, muss zunächst von der Rechtsprechung entschieden werden. Der Gesetzgeber geht laut seiner Gesetzesbegründung davon aus, dass eine Glaubhaftmachung nur im Streitfall, also im Zivilprozess erfolgen müsse. Jedenfalls dürfte aufgrund des Wortlautes und der Systematik eine Auskunftspflicht des Mieters angenommen werden. Verletzt der Mieter diese Pflicht (vertragliche Nebenpflicht), so kann er sich Schadenersatzpflichtig machen. (Weitere Ausführungen hierzu sind im Aufsatz von Frau Dr. Klinger, Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Vermietung und Immobilienbewirtschaftung, DWW 2020, 126 ((128) zu finden.)

Kann die Miete gestundet werden?

Der Vermieter kann die Miete stunden. Zwar darf vom Kündigungsausschluss für Mietschulden im Zeitraum zwischen dem 1. April und 30. Juni nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden (Art. 240 §2 Abs.2 EGBGB). Der zwingende Charakter des Art. 240 § 2 Abs. 2 EGBGB bezieht sich allerdings nur auf die in Abs. 1 genannte dreimonatige Frist. Sie bezieht sich ausdrücklich nicht auf die in Abs. 4 genannte Frist, wonach die Kündigung wegen der in dem in Abs. 1 genannten Zeitraum angesammelten Mietschulden bis Juni 2022 weiterhin ausgeschlossen bleibt. Außerdem kommt der Schuldner durch eine Stundungsvereinbarung regelmäßig nicht in Verzug. Sie wirkt sich also nicht Nachteilig zu seinen Lasten aus.

Kann der Wohnraummieter die Miete mindern ...

... wegen Einnahmenausfall?

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. Fehlende Einnahmen auf Mieterseite begründen keinen Mangel an der Mietsache. Folglich darf der Mieter seine Miete aus diesem Grund nicht mindern.

... wegen eigener Quarantäne?

Eine Erkrankung des Mieters stellt grundsätzlich keinen erheblichen Mangel an der Mietsache dar, der die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung aufhebt. Insofern ist der Mieter auch nicht zur Minderung berechtigt.

...wegen einer Quarantäne eines anderen Bewohners des Hauses?

Grundsätzlich stellt auch die Erkrankung eines Nachbarn keinen Mietmangel dar. Alle Mieter können ihre Wohnungen vertragsgemäß nutzen, sofern es keine anderslautenden behördlichen Anordnungen gibt. Eine Mietminderung ist daher grundsätzlich ausgeschlossen.

2. Nebenkosten/laufende Kosten der Mieter

Müssen Mieter Leistungen aus Dauerschuldverhältnissen wie Strom und Gas weiterbezahlen?

Können Verbraucher und Kleinstunternehmer 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 zu.

Das Begriffspaar „wesentliche Dauerschuldverhältnisse“ wird im Gesetz nicht näher definiert. Aus der Gesetzesbegründung geht hervor, dass es sich um Verträge handelt, die Verbraucher und Kleinstunternehmer zur Grundversorgung bzw. zur angemessenen Fortsetzung des Erwerbs abgeschlossen haben. Dies sind bei-

spielsweise Verträge über Pflichtversicherungen, Lieferverträge über Gas, Strom und Wasser, soweit sie zivilvertraglich geregelt sind, sowie Telekommunikation. Andere Dauerschuldverhältnisse, die nicht zur Grundversorgung erforderlich sind, fallen nicht unter diese Regelung. Hier besteht die Zahlungspflicht fort.

Das Leistungsverweigerungsrecht des Verbrauchers setzt voraus, dass die Erbringung der Leistung ohne Gefährdung des angemessenen Lebensunterhalts für ihn oder seine unterhaltsberechtigten Angehörigen nicht möglich ist (Abs. 1 S. 1). Der Kleinstunternehmer kann sich nur auf das Leistungsverweigerungsrecht berufen, wenn er die Leistung nicht oder nicht ohne Gefährdung der wirtschaftlichen Grundlagen des Erwerbsbetriebs erbringen kann (Abs. 2 S. 1). Kleinstunternehmer sind Unternehmer mit bis zu 9 Beschäftigten und einem Jahresumsatz von bis zu 2 Millionen Euro. Sollte im Einzelfall die private Vermögensverwaltung des Verbraucherbegriffs überschritten sein, dürfte mithin das Leistungsverweigerungsrecht aber in der Form des Kleinstunternehmers auch für private Vermieter einschlägig sein.

Selbstnutzende Wohnungs- und Hauseigentümer können sich unproblematisch auf das Leistungsverweigerungsrecht aus Art. 240 § 1 EGBGB berufen. Gleiches gilt für Mieter, wenn es sich um eigens abgeschlossene Strom-, Gas und Telefonverträge handelt. Schwierig wird es in einem Mehrpersonenverhältnis, wie es in einem Mehrparteienhaus der Fall ist. Deren Rechtsstellung ist bislang noch nicht geklärt, denn der Gesetzgeber hat diese Frage offengelassen.

Zwar hat der BGH für die WEG die Verbrauchereigenschaft festgestellt. Allerdings kann sich die WEG nicht auf eine Gefährdung ihres angemessenen Lebensunterhalts, sondern nur auf die Lebensunterhaltsgefährdung einzelner Bewohner berufen. Ob dies ausreicht, ist umstritten. So wird teilweise argumentiert, dass in der WEG die Gefährdungssituation einzelner Eigentümer einfach durchgereicht werden kann.

Mieter von Wohnungen eines Mehrparteienhauses kommt das Leistungsverweigerungsrecht wohl nicht zugute. Etwaige Versorgungssperren müssen Mieter aber nicht fürchten, denn im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsabwägung dürften die Umstände der Pandemie zu berücksichtigen sein.

Können Verbraucher oder Kleinstunternehmer nicht zahlen, müssen sie sich auf ihr Leistungsverweigerungsrecht berufen, es einredeweise geltend machen. Sie müssen im Streitfall auch belegen, dass sie aufgrund der COVID-19-Pandemie nicht zahlen bzw. nur vermindert zahlen können. Hat der Verbraucher oder Kleinstunternehmer sein Leistungsverweigerungsrecht geltend gemacht, können keine Sekundärpflichten wie Schadensersatzpflichten oder Verzugszinsen entstehen. Sind die Auswirkungen des Leistungsverweigerungsrechts dem Vertragspartner nicht zumutbar, so gilt dies nicht. Auch für Miet- und Pachtverträge ist das Leistungsverweigerungsrecht nicht anwendbar, weil es hierzu spezielle Vorschriften gibt.

Können Mieter weiter eine Belegeinsicht für die Nebenkostenabrechnung verlangen?

Es spricht nichts dagegen, Mieter weiterhin Belegeinsicht zu gewähren. Dabei sind die Hygiene- und Abstandsregelungen sowie weitere Vorschriften zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie einzuhalten. Soweit möglich sollte die Belegeinsicht in einem separaten Raum ermöglicht werden. Der Vermieter kann sich aber auch dafür entscheiden, Belegeinsicht in der Weise zu gewähren, dass er Kopien oder eine digitale Version zur Verfügung stellt.

Muss der Vermieter Kopien der Belege zur Verfügung stellen und wer trägt die Kosten hierfür?

Da eine Belegeinsicht weiterhin grundsätzlich möglich ist, kann der Vermieter den Mieter darauf verweisen. Stellt der Vermieter Kopien der Belege seinen Mietern auf Anfrage zur Verfügung, tragen die Mieter hierfür regelmäßig die Kosten.

Will der Vermieter eine Belegeinsicht bei sich vermeiden und bietet daher dem Mieter von sich aus Kopien an, muss er die Kosten hierfür grundsätzlich selber tragen.

3. Neuvermietung

Dürfen Wohnungsbesichtigungen noch durchgeführt werden?

Noch immer sehen die zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie erlassenen Verordnungen sogenannte Kontaktverbote vor, welches in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich ausgestaltet sein können. Teilweise ist vorgeschrieben, dass man sich innerhalb der eigenen Wohnung aufzuhalten hat und diese nur in benannten Ausnahmefällen verlassen darf. Teilweise wird auch nur verlangt, soziale Kontakte auf ein Minimum zu reduzieren. Allen gemein sind die Abstandsregelungen, die einzuhalten sind. Zudem ist es mittlerweile in den meisten Bundesländern erlaubt, sich mit Personen eines weiteren Haushalts in der Öffentlichkeit aufzuhalten. Nach diesen Regelungen ist davon auszugehen, dass Wohnungsbesichtigungen in den meisten Fällen wieder möglich sind, wenn die Abstands- und Hygienevorschriften eingehalten werden. Ausgeschlossen dürften weiterhin Massenbesichtigungen sein, da in diesen Fällen Personen aus mehr als zwei Haushalten zusammenkommen. Zudem sollten die Besichtigungen vorzugsweise in einem unbewohnten Zustand stattfinden. Eine Wohnungsbesichtigung von bewohnten Wohnungen dürfte – zumindest ohne Makler – zwar möglich sein, sollte aber vermieden werden. Zugehörige einer Risikogruppe werden eine Besichtigung nicht dulden müssen. Bei Mietern in Quarantäne ist eine Wohnungsbesichtigung ausgeschlossen.

Dürfen Umzüge noch vorgenommen werden?

Da selbst unter den strengen Regelungen der vergangenen Wochen einige Bundesländer Umzüge für möglich erklärt haben, dürften diese nunmehr nach den Lockerungen unstreitig möglich sein. Trotzdem: Die Abstands- und Hygienemaßnahmen sind einzuhalten. Ob ein Umzug mit befreundeten Helfern möglich ist, hängt ab von der Ausgestaltung der Regelungen der Bundesländer und kann pauschal nicht beantwortet werden.

Dürfen Wohnungsübergaben noch erfolgen?

Wohnungsübergaben dürften zumindest in den Fällen, in denen nur der Vermieter und der neue Mieter zusammenkommen, wieder möglich sein. Abstands- und Hygieneregulungen sind einzuhalten.

Was passiert, wenn ein Mieter trotz wirksam beendetem Mietverhältnis nicht auszieht?

Da der Mietvertrag gekündigt ist, verliert der Mieter seinen Anspruch auf den Besitz an der Wohnung. Er muss sie also räumen. Daran ändert auch die Covid-19-Pandemie nichts. Im Zweifel muss eine Räumungsklage erhoben werden. Wenn sich der ehemalige Mieter dennoch weigert, die Wohnung zu verlassen, dürfte sich eine zeitnahe Räumung in der Praxis momentan jedoch schwierig gestalten. Dem Mieter wird von den Gerichten in der Regel eine angemessene Frist zur Räumung eingeräumt. Falls der Mieter unter Quarantäne stehen sollte, wird das Gericht eine Räumung während dieser Zeit vermutlich ausschließen. Aber auch ohne Quarantäne wird ein Richter sicherlich berücksichtigen, dass es zurzeit schwerer sein dürfte, eine Ersatzunterkunft zu erlangen. Auch die eingeschränkten Möglichkeiten, aufgrund von Ausgangssperren einen Umzug durchzuführen, werden die Richter sicherlich zugunsten des Mieters berücksichtigen. Eine Räumung wird sich also aktuell noch länger hinziehen als normal. Für die fortgesetzte Nutzung der Wohnung steht dem Vermieter eine Nutzungsentschädigung zu.

Wer trägt die Kosten, wenn der Nachmieter nicht einziehen kann?

Wenn der ehemalige Mieter die Wohnung nicht räumt, wird der neue Mieter diese nicht zum vereinbarten Zeitpunkt beziehen können. Die dem neuen Mieter hierdurch entstehenden Mehrkosten wird er dem Vermieter in Rechnung stellen können, da dieser den Vertrag nicht einhalten kann. Der Vermieter wiederum wird diese Kosten dem alten Mieter als Schadensersatz in Rechnung stellen können.

4. Reparaturen, Handwerker und Dienstleister

Allgemein: Beim Einsatz von Handwerkern oder Dienstleistern in Wohnungen sind die jeweils regional geltenden Kontaktbeschränkungen sowie Abstands- und Hygieneregeln zu beachten.

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, können 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 unter Einhaltung der gebotenen Abstands- und Hygienemaßnahmen 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/Post an den Dienstleister oder Vermieter weitergegeben werden. 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.

Dürfen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten noch durchgeführt werden?

Für die Wartung und Instandhaltung gelten die gleichen Regeln wie für Reparaturen. Arbeiten in den gemeinschaftlichen Bereichen sind unter Einhaltung der Schutzmaßnahmen möglich. Maßnahmen in den Wohnungen sind nur dann durchzuführen, wenn sie nicht verschoben werden können, die Einhaltung der Abstands- und Hygienemaßnahmen sichergestellt werden kann oder für die Sicherheit der Bewohner sowie den Erhalt und die Nutzung des Objekts notwendig sind.

Dürfen Modernisierungen noch durchgeführt werden?

Der Dachgeschossausbau, die Modernisierung einer leerstehenden Wohnung oder der Austausch einer alten Heizung im Keller sind geplant oder im vollen Gange: Ob die Arbeiten durchgeführt werden können, kommt auf den Einzelfall an. Wenn weder Bewohner noch Handwerker gefährdet werden, kann weitergearbeitet werden. Das setzt voraus, dass die wegen der Covid-19-Pandemie geltenden Sicherheits- und Hygienestandards eingehalten werden können. Eigentümer oder Bauherren sollten daher zuvor folgende Punkte mit dem Bau- oder Handwerksunternehmer prüfen und vereinbaren:

- sichtbarer Aushang von Verhaltens- und Hygienehinweisen
- eigene/separate Sanitäreinrichtung, regelmäßige Reinigung und Bereitstellung von Hygienemitteln (Seife, WC-Papier, ggf. Händedesinfektionsmittel)

- Baustellenverbot für alle Handwerker bei beginnenden und akuten Krankheitssymptomen der Atemwege (Husten, Fieber, Schnupfen etc.)
- Arztbesuch bei Verdacht auf Coronavirus-Infektion und Einhaltung der Meldepflicht
- Bereithaltung der Kontaktdaten der täglich auf der Baustelle tätigen Handwerker bzw. Personen
- Möglichkeit der Nutzung separater Zugänge zum Gebäude und zu den Baustellenbereichen

Darf der Mieter Handwerkern den Zutritt zur Wohnung verweigern?

Ja. Aufgrund der jeweils geltenden Kontaktbeschränkungen, 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 Instandhaltungsmaßnahmen. Für die Arbeiten sind – soweit möglich – die Anzahl der beteiligten Personen zu begrenzen; Hygiene und Mindestabstand sind einzuhalten.

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.

Dürfen Dienstleister die Durchführung ihrer Aufgaben verweigern?

Für Dienstleister gelten die gleichen Regeln wie für Handwerker. Dienstleister, die jedoch Leistungen zur Versorgung (Strom, Wasser, Heizung) übernommen haben, müssen diese nach den energiewirtschaftlichen Vorschriften weiterhin sicherstellen.

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 kann aufgrund der jeweils geltenden Kontaktbeschränkungen auf nicht verschiebbare oder sicherheitsrelevante Maßnahmen begrenzt sein.

5. Verhalten im Haus und auf dem Grundstück

Dürfen Spielflächen/Spielplätze im Gemeinschaftsgarten noch genutzt werden?

Nachdem in den meisten Bundesländern die öffentlichen Spielplätze vorübergehend geschlossen wurden, sind diese nun zumeist unter Auflagen wieder zur Nutzung freigegeben. Zwar dürften Spielplätze in WEG- oder Mietshausanlagen in der Regel nicht öffentlich sein, dennoch ist es zumindest ratsam, Verhaltensregeln und/oder eine Maximalbelegung festzulegen.

Dürfen sonstige Gemeinschaftsräume bzw. -flächen noch genutzt werden?

Soweit die jeweils geltenden Verordnungen und Verfügungen nichts anderes vorsehen, dürfen Gemeinschaftsflächen benutzt werden, solange die Regelungen zu den Kontaktbeschränkungen, insbesondere die Abstandsregelungen, eingehalten werden.

Muss der Vermieter die Nutzung untersagen?

Sollten die jeweils geltenden Verordnungen und Verfügungen vorsehen, dass bestimmte Bereiche nicht mehr genutzt werden können, ist es ratsam, dass der Vermieter darüber informiert, um sich vor eventuellen Bußgelderlassen zu schützen.

Müssen Vermieter dafür Sorge tragen, dass die Hygienevorschriften und Kontaktsperren im Haus eingehalten werden?

Die Hygienevorschriften und Kontaktsperren richten sich an die Einzelpersonen. Es ist also jeder einzelne Bewohner angehalten, sich an die Vorschriften zu halten. Der Vermieter hat hier keine Garantenfunktion für seine Mieter. Sollten den Vermieter unzulässige Zusammenkünfte in den Wohnungen bekannt werden, sollte er die Mieter jedoch darauf hinweisen, dass diese untersagt sind. Bei uneinsichtigen Mietern kann auch eine Anzeige bei den zuständigen Behörden erfolgen.

Sollten andere Bewohner des Hauses durch absichtliche Verstöße gegen die geltenden Vorschriften belästigt oder gefährdet werden, sollte der Vermieter den Störer abmahnen. Zusätzlich können die betroffenen Bewohner gegebenenfalls eine Anzeige bei den zuständigen Behörden erstatten.

Kann Mietern gekündigt werden, die die Hygienevorschriften und Kontaktsperren im Haus nicht einhalten?

Ein Verstoß gegen die Hygienevorschriften und Kontaktsperren stellt grundsätzlich keinen Grund für eine Kündigung dar. Sollten hierdurch jedoch absichtlich andere Bewohner gefährdet werden, kann dies zum Schutz der übrigen Mieter eine Kündigung rechtfertigen oder sogar erforderlich machen. Vor einer Kündigung sollte der Mieter jedoch in der Regel abgemahnt werden.

Dürfen Mieter ihre angemietete Wohnung als HomeOffice nutzen?

Grundsätzlich muss der Vermieter eine gewerbliche Tätigkeit des Mieters in der Mietwohnung nicht dulden. Unabhängig davon, ob ein HomeOffice von Arbeitnehmern überhaupt als gewerbliche Tätigkeit eingestuft werden kann, ist der Vermieter jedoch verpflichtet, Tätigkeit ohne Mitarbeiter und ohne ins Gewicht fallenden Kundenverkehr in der Wohnung zu dulden (BGH, Urteil vom 14. Juli 2009, VIII ZR 165/08). Da ein HomeOffice diesen Anforderungen in der Regel erfüllt, ist eine entsprechende Nutzung der Wohnungen also zulässig, soweit hiervon keine unverhältnismäßigen Störungen der anderen Bewohner des Hauses ausgehen.

Hat der Mieter einen Anspruch auf technische Änderungen in der Wohnung fürs HomeOffice?

Da Wohnungen für Wohnzwecke vermietet werden und das HomeOffice lediglich eine geduldete Nutzung ist, kann der Mieter hieraus keine weiteren Ansprüche gegenüber dem Vermieter herleiten. Der Vermieter schuldet also nur den vertraglich vereinbarten Zustand für Wohnzwecke. Hat der Mieter darüberhinausgehende baulich-technische Ansprüche, muss er diese selber erfüllen. Bei baulichen Änderungen ist hierfür die Erlaubnis des Vermieters erforderlich.

Muss während der Kontaktsperre vermehrter Lärm in den Wohnungen toleriert werden?

Auch während der COVID-19-Pandemie gilt das allgemeine Rücksichtnahmegebot. Es darf also grundsätzlich nicht mehr Lärm in der Mietwohnung verursacht werden also sonst auch. Allerdings ist das soziale Leben vielerorts aufgrund der Kontaktsperre zum größten Teil auf die eigene Wohnung beschränkt. Daher wird man einerseits erwarten können, dass Nachbarn mehr Geräusche über einen längeren Zeitpunkt hinnehmen. Im Gegenzug werden die Nachbarn aber auch erwarten können, dass insbesondere während der Ruhezeiten die

Geräusentwicklung minimiert wird. Bei der Abwägung spielt der vorhandene bauliche Lärmschutz natürlich weiterhin eine Rolle. Zu berücksichtigen ist hierbei natürlich auch wie stark die gesetzlichen Einschränkungen jeweils sind. In Phasen des absoluten Lockdowns, wird man Geräusche, die von sportlichen Betätigungen in der Wohnung herrühren eher akzeptieren müssen, als in Zeiten, in denen Sport auch unproblematisch im Freien durchgeführt werden kann.

6. Welche Besonderheiten gelten bei vermieteten Gewerberäumen?

Kann der Mieter pandemiebedingt mindern?

Ob Gewerbetreibenden, die aufgrund von Anordnungen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie ihr Gewerbe nicht ausüben dürfen, ein Mietminderungsrecht zusteht, ist soweit ersichtlich durch die Rechtsprechung noch nicht geklärt. In der Literatur wird dies kontrovers diskutiert.

So wird teilweise vertreten, dass den Gewerbemieter ein Minderungsrecht zusteht. Begründet wird dies u.a. damit, dass die Gewerberäume aufgrund der COVID-19-Pandemie ausgesprochenen Nutzungsbeschränkungen bzw. -verbote nicht für den vereinbarten Zweck genutzt werden können und somit untauglich seien. Die Pandemie und deren schweren Folgen seien auch für niemanden vorhersehbar gewesen. Sie entziehen sich daher der üblichen gesetzlichen Risikoverteilung. Die Nutzungsbeschränkungen bzw. -verbote können somit auch nicht der Risikosphäre der Mieter zugeordnet werden.

Andere Stimmen lehnen diese Argumentation ab. Denn grundsätzlich trägt das Verwendungsrisiko der Mietsache der Mieter (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). Zudem wird auf die BGH-Rechtsprechung zum Rauchverbot verwiesen (BGH, Urt. v. 13. 7. 2011 – BGH Aktenzeichen XII ZR 189/09). Hiernach begründen öffentlich-rechtliche Gebrauchsbeschränkungen nur dann einen Mangel, wenn sie auf der konkreten baulichen Beschaffenheit der Mietsache beruhen und ihre Ursache nicht im Betrieb des Mieters haben. Da die COVID-19-bedingten Nutzungsbeschränkungen allein für den durch den Betrieb des Mieters begründeten Publikumsverkehr gelten, liegt die Untersagung alleine im Risikobereich des Gewerbemieters (so bspw. RA Silvio Sittner, NJW 2020, 1169 ff.). Auch der Gesetzgeber geht laut der Gesetzesbegründung zum neuen Art. 240 § 2 EGBGB grundsätzlich davon aus, dass trotz pandemiebedingter Geschäftseinbußen bzw. -beschränkungen die Mietzahlungspflicht (uneingeschränkt) fortbesteht.

Als Interessenvertreter der privaten Vermieter vertritt Haus & Grund natürlich die zweite Auffassung: Weder wirtschaftliche Schwierigkeiten noch die Tatsache, dass der Mieter die Räumlichkeiten pandemiebedingt nicht gewinnbringend nutzen kann, befreit ihn von seiner Zahlungspflicht. Etwas anderes kann sich nur dann ergeben, wenn der Mietvertrag eine Umsatzmiete vorsieht oder das Risiko der Eignung zum Geschäftszweck auf den Vermieter verlagert.

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

Auch bezüglich einer COVID-19-bedingten Vertragsanpassung durch den Mieter gibt es soweit ersichtlich noch keine Rechtsprechung. In der Literatur gehen die Auffassungen auch hier auseinander.

Eine Vertragsanpassung nach § 313 BGB kommt grundsätzlich nur in Betracht, wenn sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert haben und die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten. Zudem darf einem Vertragspartner unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, ins-

besondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden können.

Von Teilen der Literatur wird ein entsprechender Anspruch auf Anpassung damit begründet, dass bei Abschluss des Mietvertrages niemand mit der COVID-19-Pandemie und deren Auswirkungen rechnen konnte. Den Mietern könne auch nicht zuzumuten werden, an den vertraglichen Vereinbarungen festzuhalten, weil sie dann weiter Miete zahlen müssten, ohne durch das Mietobjekt Einnahmen erzielen zu können. Die Einkommenserzielung ist aber der Zweck des Abschlusses des Mietvertrages für den Mieter.

Teilweise wird auch auf § 537 BGB verwiesen. Dort ist geregelt, dass der Mieter die Miete weiterbezahlen muss, wenn er Hinderung des Gebrauchs der Mietsache selber verschuldet hat. Hieraus wird der Umkehrschluss gezogen, dass der Mieter keine Miete zahlen müsse, wenn der Hinderungsgrund nicht in seiner Person liegt.

Nach der Gegenauffassung gehen beide Argumente fehl. § 313 BGB komme zum einen nur in Betracht, wenn durch ergänzende Vertragsauslegung keine Vertragsregelung für die konkreten Umstände gefunden werden kann. So scheidet bei Verträgen mit einer Umsatzmiete oder sonstigen Regelungen, die den Vermieter an dem Verwendungsrisiko des Mieters beteiligen, ein Anspruch auf Vertragsanpassung ohnehin aus.

Doch auch ohne entsprechende vertragliche Regelungen seien die neuen COVID-19-Regelungen *lex specialis* gegenüber § 313 BGB. Sie stellen eine Regelung dar, die gerade für die Folgen der COVID-19-Pandemie geschaffen wurden. Insoweit sei also eine gesetzliche Regelung getroffen worden, die gerade die aktuellen Umstände regeln soll. Aus den Gesetzesmaterialien sei auch nicht ersichtlich, dass der Gesetzgeber eine parallele Anwendung der beiden Vorschriften wolle. Vielmehr solle der Mieter nach der Gesetzesbegründung grundsätzlich weiterhin verpflichtet sein, die Miete zu zahlen. Zusätzlich stelle der Staat den Gewerbetreibenden Hilfsmittel zur Verfügung. Auch diese seien Teil der Regelungen zu den Folgen der COVID-19-Pandemie. Der Gewerbetreibende könne als Ersatz für seinen Einnahmefälle also staatliche Mittel in Anspruch nehmen. Vermieter erhielten hingegen keine Hilfgelder. Auch hierdurch habe sich der Gesetzgeber klar positioniert, wer nach seiner Auffassung das Risiko der COVID-19-Pandemie trägt. Eine Anwendung des § 313 BGB scheide also auch aus diesen Gründen aus.

Auch ein entsprechender Umkehrschluss aus § 537 BGB könne nicht gezogen werden. Denn nur weil der Gesetzgeber den Fall eindeutig regelt, welche Auswirkungen für die Mietzahlungspflicht des Mieters gilt, wenn der Grund für die Hinderung an der Ausübung seines Gebrauchsrechts in seiner Person liegt, heißt dies nicht, dass hieraus eine eindeutige Regelung für den Fall geschlossen werden könne, dass den Hinderungsgrund niemand zu verantworten hat. Auch sei zweifelhaft, dass der vorgebrachte Umkehrschluss richtig sei. Denn der Umkehrschluss aus § 537 BGB könne auch lauten, dass der Mieter von der Entrichtung der Miete befreit werde, wenn die Hinderung in der Person des Vermieters liege. Dieser Umkehrschluss finde sich auch in § 536 wieder.

Wenn man dennoch davon ausgeht, dass ein Anspruch auf Vertragsanpassung besteht, müsste das Festhalten an dem Vertrag dem Mieter auch nicht zumutbar sein. Hier wird man von dem Mieter verlangen können, dass er alle Maßnahmen ergreift, um Einnahmen zu generieren und staatliche Hilfen in Anspruch zu nehmen, bevor eine Vertragsanpassung erfolgt.

Was ist, wenn der Gewerbemietter 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 Betriebsschließung erforderlich machen.

Der Vermieter kann dies ebenso durch Glaubhaftmachung entkräften (BGH, vom 03.03.1983 – IX ZB 4/83). Ist der Betrieb lediglich eingeschränkt und kann er beispielsweise über E-Mail, das Internet oder per Telefon und den Versand weiter aufrechterhalten und Einnahmen erzielt werden, hängt ein Kündigungsausschluss vom Einzelfall ab. Denn von einem zahlungswilligen Mieter ist die Bereitschaft zu verlangen, sich nach den ihm zumutbaren Möglichkeiten an veränderte Umstände anzupassen und sich um seine fortwährende Leistungsfähigkeit zu bemühen.

Daneben gilt für unbefristete Gewerbemietverhältnisse, soweit keine anderweitigen Vertragsregelungen greifen, sowie für unter Verletzung der Schriftform befristete Verträge: Das Recht zur ordentlichen Kündigung mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Quartals bleibt möglich (§ 580a Abs. 2 BGB). Gleiches gilt für den Verzug, denn der Mieter ist trotz Kündigungsausschluss zur Zahlung verpflichtet. Zahlt der Mieter von Gewerberäumen nicht, sind daher Verzugszinsen zu zahlen. Zudem können im Gewerbemietrecht pauschale Mahnkosten von 40 Euro in Ansatz gebracht werden, soweit keine anderweitigen vertraglichen Regelungen bestehen (§ 288 Abs. 5 S. 1 BGB).

Was gilt im Hinblick auf eine mögliche Insolvenz des Gewerbemieters?

Im Zuge der Covid-19-Pandemie 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.

Welche Möglichkeiten gibt es, dem Mieter durch eine Stundungsvereinbarung zu helfen?

Für eine Stundungs- bzw. Ratenzahlungsvereinbarung gilt, dass dadurch von den Regelungen des Art. 240 § 2 Abs. 1 EGBGB-neu nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden darf, zum Vorteil mithin sehr wohl. Die Gesetzesbegründung führt an, dass für die pandemiebedingte Nichtleistung der Mieten für die Monate April 2020 bis Juni 2020 eine Kündigung bis zum Ablauf des 30. Juni 2022 ausgeschlossen ist. Eine diesbezügliche Zahlungspflicht bleibt mithin bestehen. Dies gilt insbesondere für die sich daraus ergebende Rechtsfolge des Verzugs.

Daraus schlussfolgernd können dem Mieter durch eine Vereinbarung sowohl Teile der Miete für die Monate April bis Juni 2020 erlassen oder ihre Fälligkeit hinausgeschoben und damit der Verzug abgemildert werden. Des Weiteren kann in der Vereinbarung auch zwischen der Grundmiete und den Betriebskostenvorauszahlungen unterschieden werden. Wichtig ist, dass durch eine Nachtragsvereinbarung der Kündigungsausschluss für diese Mietrückstände nicht konterkariert wird. Denkbar ist insofern ein klarstellender, ergänzender Hinweis: „Unberührt hiervon bleibt der Kündigungsausschluss nach Art. 240 § 2 Abs. 2 EGBGB-neu.“ Ferner sind auch Regelungen denkbar für die Mieten ab Juli 2020.

Eine Nachtragsvereinbarung sollte aber gut überlegt sein, da das Ende der pandemiebedingten Krise nicht absehbar ist und gegebenenfalls die laufenden Kosten vom Vermieter weiterhin aufzubringen sind. Entscheidet sich der Vermieter für eine entsprechende Nachtragsvereinbarung, ist auf die Schriftform zu achten, um dem Risiko einer vorzeitigen Kündigung entgegenzuwirken.

II. Wohnungseigentumsrecht

Dürfen Eigentümerversammlungen durchgeführt werden?

Ob Eigentümerversammlungen wieder durchgeführt werden können, hängt von den Verordnungen der Bundesländer ab. Nordrhein-Westfalen z.B. hat eine Ausnahme für Eigentümerversammlungen geschaffen. Eine solche gibt es jedoch nicht in jedem Bundesland. Dort muss dann geprüft werden bis zu welcher Personenzahl und aus welchen Gründen Versammlungen stattfinden können.

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.

Sollten Versammlungsverbote auch in der zweiten Jahreshälfte fortgelten, müssen sich sowohl der Verwalter als auch die Eigentümer an diese Regelungen halten. Es kann keine Eigentümerversammlung einberufen werden. Eine Pflichtverletzung kann dem Verwalter dann nicht zur Last gelegt werden.

Kann die Eigentümerversammlung digital durchgeführt werden?

Das Gesetz sieht digitale Eigentümerversammlungen nicht vor und die aktuellen Möglichkeiten hierfür sind rechtlich stark umstritten. Sollte man von der grundsätzlichen Möglichkeit digitaler Eigentümerversammlungen ausgehen, dann müsste dies wohl in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung verankert sein. Ein Beschluss der Gemeinschaft dürfte dafür nicht ausreichen.

Wie bleiben Verwalter und Gemeinschaft handlungsfähig?

Solange Versammlungen untersagt sind, bleiben die WEG und der Verwalter handlungsfähig, weil dem Verwalter Notkompetenzen zustehen und die WEG auch im Rahmen von Umlaufbeschlüssen entscheiden kann.

Nach § 27 Abs. 1 Nummer 3 WEG ist der Verwalter in dringenden Fällen berechtigt und verpflichtet, sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Solche dringenden Fälle liegen insbesondere dann vor, wenn dem Gemeinschaftseigentum oder der Gemeinschaft Schaden drohen. Auch ist der Verwalter nach § 27 Abs. 2, 3 WEG berechtigt, Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist notwendig sind.

Alle übrigen Maßnahmen können nach Aufhebung der Beschränkungen im Rahmen einer Eigentümerversammlung oder per Umlaufbeschluss beschlossen werden. Da ein Umlaufbeschluss nach § 23 Abs. 3 WEG nur einstimmig gefasst werden kann, ist es zumindest in kleineren WEGs eventuell ratsam, vorab eine Telefon- oder Videokonferenz abzuhalten. Dadurch erhalten die Eigentümer die Möglichkeit, sich auszutauschen

und sich eine Meinung zu bilden und der Verwalter kann bereits absehen, ob ein Umlaufbeschluss erfolgversprechend ist.

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. Diese zeitverschaffende Regelung tritt am 31. Dezember 2021 außer Kraft. Damit haben Eigentümergemeinschaften bis zu diesem Zeitpunkt Zeit, einen neuen Verwalter zu bestellen.

Was passiert, wenn der aktuelle Wirtschaftsplan ausläuft?

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht sieht 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.

Muss ein Verwalter den Gemeinschaftsspielplatz schließen, wenn es die Verfügung vorsieht?

Um eventuellen Haftungsregelungen und/oder Bußgeldern zu entgehen, sollte der Verwalter in Fällen einer Verfügung – auch ohne Beschluss der Eigentümergemeinschaft – die Schließung des Spielplatzes vornehmen,

III. Steuern und Finanzierung

Welche steuerlichen Erleichterungen sind möglich?

Steuerforderungen werden nicht erlassen, sondern können gestundet werden, d. h., dass sie erst zu einem späteren Zeitpunkt gezahlt werden müssen. Das gleiche gilt für Steuervorauszahlungen. Zusätzlich gibt es die Möglichkeit einer pauschalisierten Verlustverrechnung.

Welche Steuern betrifft das?

Für die Einkommensteuer, die Körperschaftsteuer und die Umsatzsteuer hat das Bundesfinanzministerium vereinfachte Stundungsregelungen erlassen. Besonders relevant dürfte vor allem für Rentner die in den letzten Jahren zunehmend eingeforderte Einkommensteuer-Vorauszahlung sein. Steuerabzugsbeträge im Sinne des § 222 Satz 3 und 4 Abgabenordnung (Lohnsteuer und Kapitalertragsteuer) können nicht gestundet werden. Für diese Steuerabzugsbeträge besteht aber die Möglichkeit, einen Antrag auf Vollstreckungsaufschub beim zuständigen Finanzamt einzureichen. Arbeitgeber können außerdem kurzfristig eine Stundung der Sozialabgaben bei der Krankenkasse beantragen, wenn alle sonstigen Hilfsmöglichkeiten ausgeschöpft sind.

Anträge für nach dem 31. Dezember 2020 fällige Steuern müssen allerdings besonders begründet werden.

Wie beantrage ich die Stundung?

Die meisten Finanzbehörden stellen bereits Informationen und Formulare auf ihren Internetseiten hierfür zur Verfügung. Wo dies nicht der Fall ist, kann z. B. das Muster aus Bayern

(https://www.finanzamt.bayern.de/Informationen/Formulare/Steuerzahlung/Steuererleichterungen_aufgrund_der_Auswirkungen_des_Coronavirus.pdf) genutzt werden, um die nötigen Angaben zusammenzustellen. Die

Anträge können per E-Mail, zum Teil auch als ausfüllbares PDF, aber auch per Fax oder Post an das Finanzamt geschickt werden. Ein persönlicher Kontakt in der Behörde ist derzeit nicht möglich. Ein bloßes Telefonat genügt nicht zur rechtswirksamen Antragstellung. Fristen für die Abgabe von Erklärungen gelten grundsätzlich weiter, gegebenenfalls sollten Verlängerungsanträge gestellt werden. Über das elektronische Programm ELS-TER sind auch weiterhin Einsprüche gegen Steuerbescheide, Anträge auf Anpassung von Vorauszahlungen oder Fristverlängerungsanträge möglich.

Und was ist mit Grundsteuer und Gewerbesteuer?

Über eine Stundung dieser Steuern entscheidet die hierfür zuständige Gemeinde, da es sich um kommunale Steuern handelt. Immer mehr Gemeinden haben bereits angekündigt, für Corona-Betroffene mit massiven finanziellen Engpässen großzügige Erleichterungen bei diesen Steuern zu gewähren. Entsprechende Stundungsanträge sind direkt an die Gemeinde des Wohnsitzes zu richten. Nur bei den Stadtstaaten ist auch für diese Steuern das örtliche Finanzamt zuständig.

Wie funktioniert der pauschale Verlustrücktrag?

Wegen zu erwartender Mietausfälle müssen für 2020 viele Vermieter mit Verlusten rechnen. Diese sind grundsätzlich ins Vorjahr rücktragbar, können also dort mit dortigen Gewinnen verrechnet werden. Bereits jetzt, bevor der tatsächliche Umfang der Verluste voll bekannt ist, können betroffene Vermieter, die noch nicht für 2019 veranlagt worden sind, auf Antrag eine pauschale Herabsetzung der festgesetzten Vorauszahlungen für 2019 erreichen. Die Senkung soll 15 Prozent der Einkünfte aus 2019 betragen, für Einzelveranlagte maximal 150.000 Euro. Auf dieser Grundlage werden die Vorauszahlungen für 2019 neu berechnet. Eine Überzahlung wird erstattet. Wird im Jahr 2020 doch ein Überschuss erzielt, muss die Erstattung wieder zurückgezahlt werden. Solange Verluste ausgewiesen werden, muss sie nicht zurückgezahlt werden. Waren die Verluste dann tatsächlich noch höher, können unter Vorlage entsprechender Belege auch diese Verluste geltend gemacht werden.

Wie weise ich die Voraussetzungen für den pauschalen Verlustrücktrag nach?

Es genügt hierfür bereits, dass Vorauszahlungen für 2020 auf null Euro herabgesetzt wurden und der Steuerpflichtige versichert, dass er für 2020 aufgrund der Corona-Krise eine nicht unerhebliche negative Summe der Einkünfte erwartet.

Welche Erleichterungen gibt es für Immobiliendarlehen?

Zahlungen (Zins und Tilgung) können vorübergehend ausgesetzt werden, denn sie gelten kraft Gesetzes als gestundet. Die Fälligkeit der Zahlung wird damit auf einen späteren Zeitpunkt verschoben (gestundet). Die Darlehensschuld wird aber insoweit nicht erlassen. Der pandemiebedingt in Not geratene Darlehensnehmer soll dadurch Zeit gewinnen, um staatliche Hilfsangebote wahrzunehmen und gegebenenfalls Unterstützungsmaßnahmen zu beantragen.

Was sind die Voraussetzungen für eine Stundung?

Der Darlehensnehmer hat pandemiebedingt außergewöhnliche Einnahmeausfälle, die ihm die geschuldete Leistung unzumutbar machen. Das könnte z. B. durch die Anmeldung von Kurzarbeit durch den Arbeitgeber oder Einnahmeausfällige selbständig Tätiger der Fall sein. Der angemessene Lebensunterhalt des Darlehensnehmers bzw. seiner Unterhaltsberechtigten muss gefährdet sein.

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.

Die Abgrenzung zwischen Verbraucher und Unternehmer ist eine Einzelfallentscheidung. Entscheidend ist der Umfang der mit der Vermietung verbundenen Geschäfte. Erfordern die Verwaltung und Vermietung der Immobilien einen planmäßigen Geschäftsbetrieb (eigenes Büro, eigene Organisation für die Verwaltung und Vermietung), handelt es sich eher um eine gewerbliche Tätigkeit mit der Folge, dass der Darlehensnehmer als Unternehmer, nicht als Verbraucher gilt. Die nicht immer einheitliche Rechtsprechung nimmt z. B. dort eine gewerbliche Tätigkeit an, wo eine Vielzahl von Wohnungen vermietet bzw. verpachtet wurde und dies einen entsprechenden organisatorischen Aufwand erfordert. Klare Abgrenzungen anhand der Zahl der vermieteten Objekte gibt es nicht.

Was ist, wenn private Vermieter keine Verbraucher sind?

Für Vermieter, die keine Verbraucher sind, gilt die Stundungsmöglichkeit nach derzeitigem Rechtsstand nicht. Eventuell wird zu einem späteren Zeitpunkt der Anwendungsbereich der Stundungsmöglichkeit auf Vermieter, die als Kleinunternehmer gelten, erweitert werden. Es sollte aber geprüft werden, ob Hilfen aus KfW-Programmen sowie Stundungsmöglichkeiten im Bereich der Einkommen-, Körperschaft- und Umsatzsteuer genutzt werden können, die derzeit unbürokratisch gewährt werden. Wenn Vermieter in dieser Eigenschaft auch Arbeitgeber sind, kommt eventuell auch die Stundung der Sozialabgabenzahlung bei der Krankenkasse in Betracht.

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 ebenfalls nachgewiesen werden.

Für welchen Zeitraum gilt die Stundung?

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.

Muss ich sofort stunden oder kann ich abwarten, ob ich in finanzielle Not gerate?

Bedient der Darlehensnehmer das Darlehen zunächst normal weiter, stellt aber später fest, dass er es nicht mehr kann, so kann er auch noch für den restlichen Stundungszeitraum (also derzeit bis Ende Juni 2020) die Zahlung unterbrechen. Die Stundungswirkung tritt kraft Gesetzes ein, muss also nicht ausdrücklich gegenüber dem Kreditgeber beantragt werden. Der Darlehensgeber sollte aber in jedem Fall darüber informiert werden, dass sich der Darlehensnehmer auf die pandemiebedingte Stundungswirkung beruft und dies begründen.

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 Darlehensnehmer und Bank bleiben weiter möglich. Die Bank ist aufgefordert, hierzu das Gespräch mit dem Kunden zu suchen.

Was passiert nach dem Ende der Stundungsphase?

Wird für die Zeit nach der dreimonatigen Stundungsphase keine einvernehmliche Lösung mit der Bank gefunden, verlängert sich die Vertragslaufzeit automatisch um drei Monate. Diese Verlängerung ist rechtlich gesehen eine Vertragsänderung und muss dem Kunden von der Bank unaufgefordert schriftlich bestätigt werden. Die Fälligkeit der einzelnen Zins- und Tilgungsleistungen wird dann insgesamt um drei Monate verschoben.

Kann die Stundung für die Bank unzumutbar sein?

Grundsätzlich könnte sich auch die Bank auf eine Unzumutbarkeit der Stundung berufen. Gründe hierfür sind aber derzeit kaum ersichtlich, da die europäischen und die deutschen Bankenaufsichtsbehörden bereits Erleichterungen bei den Eigenkapitalanforderungen der Banken erlassen haben. Im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie gestundete Raten gelten derzeit nicht als Kreditausfall.

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.

Was ist, wenn die finanzielle Notlage weiter andauert?

Wenn die Bundesregierung dies für erforderlich hält, kann sie den Zeitraum, in dem alle dann fälligen Forderungen von Gesetzes wegen als gestundet gelten, bis zum 30. September 2020 ausdehnen. Das würde durch eine entsprechende Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates passieren. Für diese Rechtsverordnung gibt es bereits eine gesetzliche Grundlage. Die Rechtsverordnung selbst ist aber noch nicht erlassen worden. Wurde in der Zwischenzeit keine einvernehmliche Regelung mit der Bank getroffen, käme es dann automatisch zu einer Verlängerung der Darlehens-Vertragslaufzeit um maximal zwölf Monate.

Muss ich vorher erst andere Vermögensgegenstände verwerten?

Der Kreditnehmer ist für die Inanspruchnahme der Stundung nicht zur Aktivierung sonstiger Vermögensgegenstände verpflichtet. Er kann dies aber freiwillig tun, wenn er es für sinnvoll hält, um die Darlehensschuld nicht zu groß werden zu lassen. Das hat auch ein Gericht bereits im einstweiligen Rechtsschutz für den Fall einer Kontoüberziehung entschieden (AG Frankfurt a.M., Beschl. v. 8.4.2020 - 32 C 1631/20 (89)) mit Verweis auf die Gesetzesbegründung. Der Kontoinhaber hatte seine COVID-19-bedingte Notlage durch einen Bewilligungsbescheid über Elterngeld, eine Arbeitgeberbescheinigung über Kurzarbeit sowie Kontoauszüge belegt.

IV. Staatliche Hilfen

Welche staatlichen Hilfen können Mieter in Anspruch nehmen?

Staatliche Hilfspakete für Unternehmen stützen Einkommen der Mieter und Liquidität von Gewerbiemietern

Die Einkommensverhältnisse von Mietern werden durch zahlreiche Schutzmaßnahmen der Bundesregierung für die Wirtschaft gestützt, darunter Soforthilfen für Solo-Selbständige, Hilfspakete zur Unternehmensfinanzierung und das Kurzarbeitergeld. Die Maßnahmen des Bundes werden in den Bundesländern durch landeseigene Hilfspakete flankiert.

Vermieter von Gewerbeeinheiten können ihre Mieter an die lokalen Industrie- und Handelskammern verweisen, die Gewerbetreibenden und Unternehmern standortspezifische Informationen zu den Hilfspaketen geben können.

Wohngeld unterstützt selbstnutzende Eigentümer und Mieter bei Einkommenseinbußen

Mietern und selbstnutzenden Eigentümern, die durch die Corona-Krise Einkommenseinbußen erleiden, kann 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. Berechtigte haben einen Rechtsanspruch darauf.

Die Höhe des Wohngeldes richtet sich nach Haushaltsgröße, Einkommen und Miete bzw. Belastung. Zur Höhe der Zahlungen bieten die Wohngeldtabellen eine Orientierung. Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bietet einen Wohngeldrechner an:

<https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/wohngeldrechner-2020-artikel.html>

Hinweis: Auch die Bundesländer bieten häufig eigene Rechner und zum Teil auch Online-Anträge an.

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.

Das Wohngeld wird in der Regel für zwölf Monate bewilligt. Danach ist ein neuer Antrag erforderlich. Zuständig dafür sind die örtlichen Wohngeldbehörden, die Gemeinde-, Stadt-, Amts- oder Kreisverwaltungen. Dort finden Sie in aller Regel weitere Informationen zur Antragstellung und Auszahlung.

Wichtig: Wohngeld wird nicht von allein gezahlt. Wohngeld gibt es nicht rückwirkend, sondern ab dem Monat, in dem der Antrag gestellt wurde. Daher im Zweifel lieber früher als später einen Antrag stellen.

Sozialschutzpaket erleichtert Zugang zu Hartz-IV-Leistungen

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 Leistungen der Grundsicherung sollen schnell und unbürokratisch gewährt werden. Die Jobcenter sollen zudem durch die Möglichkeit entlastet werden, Weiterbewilligungen ohne entsprechenden Antrag vorzunehmen.

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.

Ob jemand im Falle eines Falles zum Kreis der Berechtigten gehört und wie viel Geld er bekommt, hängt von drei Faktoren ab:

- (1) der Anzahl der Haushaltsmitglieder,
- (2) dem Gesamteinkommen und
- (3) der Belastung durch den Kapitaldienst und Kostenaufwand für die Bewirtschaftung.

Die Größe des Wohnraums spielt keine Rolle. Im Gegenteil: Die Größe des Wohnraums kann sogar über die Bewirtschaftungspauschale die Förderung erhöhen. Zusätzlich gelten Betriebskosten und Kosten, die der Instandhaltung dienen, als Belastung, aber hier nur in angemessener Höhe. Zur Belastung können auch zu entrichtende Verwaltungskosten sowie die Grundsteuer gezahlt werden.

Gibt es staatliche Hilfen für Vermieter?

Nein. Bislang 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.