



Corona-Krise

Muss der Mieter weiterhin Miete bezahlen?

Ja, die Pflicht zur Mietzahlung besteht weiterhin. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter aufgrund des Corona-Virus in Zahlungsschwierigkeiten kommt. Auch Verzugszinsen kann der Vermieter bei verspäteter Mietzahlung verlangen. Dies hat der Bundesgesetzgeber explizit bestätigt. Viele Vermieter haben aufgrund der aktuellen Notsituation trotzdem bereits Zahlungserleichterungen mit ihren Mietern vereinbart. Bei Wohnraummietverträgen sollten die Mieter aber auch auf die Möglichkeit hingewiesen werden, Wohngeld zu beantragen.

Was gilt es bei Kündigungen zu beachten?

Zu Beginn der Corona-Pandemie im März dieses Jahres hatte der Bundestag mehrere Hilfsprogramme auf den Weg gebracht. Unter anderem wurde dabei das sogenannte Mietmoratorium beschlossen. Konnte der Mieter darlegen, dass er aufgrund der Corona-Pandemie die Mieten nicht bezahlen kann, war eine Kündigung wegen Zahlungsverzug durch den Vermieter in der Zeit vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 ausgeschlossen. Der Zusammenhang des Zahlungsverzuges und der Corona-Pandemie musste vom Mieter, beispielsweise durch Vorlage einer Bescheinigung des Arbeitgebers oder ähnlicher Nachweise, glaubhaft gemacht werden. Weiterhin zulässig blieben Kündigungen wegen Eigenbedarf oder Fehlverhalten der Mieter. Da der Mieter durch das Mietmoratorium jedoch nicht von der Zahlungspflicht befreit war, hat er dem Vermieter etwaige Mietrückstände aus der Zeit zwischen dem 01. April 2020 und 30. Juni 2020 bis 30. Juni 2022 zurückzahlen.

Das Mietmoratorium wurde nicht verlängert. Demnach sind Kündigungen für Zahlungsrückstände, die nach dem 30. Juni 2020 entstehen bzw. entstanden sind wieder möglich.

Dürfen noch Wohnungsbesichtigungen durchgeführt werden?

Aufgrund der wieder steigenden Infektionszahlen gilt in Bayern erneut eine strengere Kontaktbeschränkung. Kontakte zu anderen Menschen außerhalb der Angehörigen des eigenen Hausstands sind auf ein absolut nötiges Minimum zu reduzieren. Der Aufenthalt im öffentlichen wie im privaten Raum ist begrenzt auf die Angehörigen des eigenen Hausstands und eines weiteren Hausstands, jedoch in jedem Fall auf max. 10 Personen. Zudem ist, wo immer möglich, ein Mindestabstand von 1,5 Metern einzuhalten. Grundsätzlich können somit Wohnungsbesichtigungen zwar auch während der Kontaktbeschränkungen durchgeführt werden, sofern die geltenden Abstands- und Hygienebestimmungen eingehalten werden. Aus Sicherheitsgründen sollten die Vermieter derzeit aber auf Wohnungsbesichtigungen verzichten. Wenn überhaupt sollten sie jedenfalls nur mit einzelnen Interessenten und im unbewohnten Zustand erfolgen. Bei Mietern, die sich in Quarantäne befinden, ist eine Wohnungsbesichtigung ausgeschlossen. Außerdem werden in der Regel Personen, die einer Risikogruppe zugeordnet werden (speziell Vorerkrankte und ältere Menschen) nicht zur Duldung der Besichtigung verpflichtet sein. Massenbesichtigungen dürften nach wie vor nicht erlaubt sein.

Kann der Mieter den Auszug verweigern?

Ist das Mietverhältnis beendet, ist der Mieter grundsätzlich weiterhin zur Räumung und Rückgabe der Mietsache verpflichtet. Umzüge sind auch während der geltenden Kontaktbeschränkungen möglich, solange dabei die geltenden Bestimmungen zum Distanzgebot und der Kontaktbeschränkung eingehalten werden. Umzüge sollten daher durch ein Umzugsunternehmen oder nur mit Familienmitgliedern durchgeführt werden. Auf die Mithilfe von Freunden und Bekannten sollte während der Kontaktbeschränkung verzichtet werden. Verständlicherweise kann der Fall eintreten, dass der Mieter in der derzeitigen Situation den Auszug verschieben möchte. Hier sollte darauf geachtet werden, dass lediglich die Räumungsfrist schriftlich verlängert wird und explizit kein neuer Mietvertrag geschlossen wird. Selbstverständlich sollte sich der Vermieter hierauf auch nur dann einlassen, wenn nicht der Nachmieter bereits auf die Wohnung wartet. Denn dieser hat weiterhin ein Recht auf pünktliche Überlassung der Wohnung.

Was gilt bei Modernisierungsmaßnahmen?

Die Handwerksfirmen halten ihren Betrieb in der Regel derzeit aufrecht. Solange sichergestellt ist, dass weder Bewohner noch Arbeiter gefährdet sind, darf auch grundsätzlich weitergebaut werden. Jedenfalls müssen die geltenden Sicherheits- und Hygienestandards eingehalten werden. Hierbei empfiehlt es sich, entsprechende Vereinbarungen mit dem Unternehmer zu schließen. Dies können sichtbare Aushänge der geltenden Bestimmungen sein oder Verhaltensregeln bei bestätigten Erkrankungen einzelner Handwerker, wie Baustellenverbote.

Können Reparaturen durchgeführt werden?

Für Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen gelten grundsätzlich die gleichen Regelungen wie für Modernisierungsmaßnahmen: Sie können durchgeführt werden, solange die geltenden Sicherheits- und Hygienestandards eingehalten werden. Nicht dringliche Reparaturen in Wohnungen sollten allerdings verschoben werden, um unnötige Kontakte zu vermeiden. Zudem dürfen Mieter aufgrund der derzeit geltenden Kontaktbeschränkung den Zutritt von Handwerkern zur Wohnung verweigern. Dies gilt jedoch nicht für Notfälle, bei denen ein Zutritt zur Wohnung zur Beseitigung einer Gefahr für andere Bewohner oder des Eigentums erforderlich ist oder etwa für sicherheitsrelevante Maßnahmen. In diesen Fällen hat der Mieter den Zutritt zu seiner Wohnung zu dulden.

Dürfen Gewerbetreibende ihre Miete um 100 Prozent mindern?

Nach derzeitigem Stand besteht hierzu keine Rechtsgrundlage. Auch wenn der Gewerbetreibende seine Geschäftsräume aufgrund der bayerischen Allgemeinverfügung derzeit nicht nutzen darf bzw. durfte, ist die Mietsache an sich noch mangelfrei. Durch die Verfügung wird lediglich der geschäftliche Erfolg beeinträchtigt. Dieses wirtschaftliche Risiko liegt stets im Risikobereich des Geschäftsraummieters. Für Kündigungen wegen Zahlungsverzug gelten darüber hinaus die gleichen Regeln wie für Wohnraummieter. Diese sind also für Mietrückstände zwischen 1. April 2020 und 30. Juni 2020 ausgeschlossen, sofern sie auf die COVID-19-Pandemie zurückzuführen sind, was bei geschlossenen Geschäften regelmäßig der Fall sein wird.

Was gilt für Wohnungseigentümerversammlungen?

Seit 2. November 2020 sind in Bayern – zunächst bis Ende des Monats – Veranstaltung aller Art erneut untersagt. Auch Wohnungseigentümerversammlungen können aus diesem Grund derzeit nicht mehr stattfinden. Es ist zwar richtig, dass die WEG einmal im Jahr eine solche Versammlung abhalten muss. Durch behördliche Vorgaben – wie die vorliegende – können diese aber auch verboten werden. Wird die Eigentümerversammlung trotz einer solchen Anordnung durchgeführt, führt dies in der Regel zur Unwirksamkeit der dort gefassten Beschlüsse. Müssen dringende Beschlüsse – z.B. wegen erforderlicher Reparaturen am Objekt – gefasst werden, besteht trotz einer Absage der Versammlung keine Gefahr für das Objekt, da der Verwalter bei unaufschiebbaren Maßnahmen, beispielsweise nach einem Wasserrohrbruch, die notwendigen Maßnahmen auch ohne entsprechenden Beschluss der Wohnungseigentümer treffen darf. Zu beachten gilt es zudem, dass auch der Wirtschaftsplan bis zum Beschluss eines neuen Plans in Kraft bleibt. Endet die Amtszeit eines bestellten Verwalters und kann bzw. darf zu diesem Zeitpunkt keine Eigentümerversammlung durchgeführt werden, bleibt er bis zur Bestellung des neuen Verwalters weiter im Amt.

Was gilt bei laufenden Krediten?

Viele Immobilieneigentümer haben ihre Immobilie über ein Darlehen finanziert und bedienen dieses über die Mieteinnahmen. Bleiben diese Einnahmen aus, kann auch der Vermieter schnell in Zahlungsschwierigkeiten kommen. Hierzu hat der Gesetzgeber Erleichterungen beschlossen. So sollen Zahlungspflichten aus (Immobilien-)Verbraucherdarlehensverträgen für drei Monate gesetzlich gestundet werden, wenn sie bis zum 30. Juni 2020 fällig werden. Für die Zeit danach müssen beide Parteien eine einvernehmliche Regelung treffen. Gelingt das nicht, müssen die Zahlungen wieder aufgenommen werden. Der Darlehensvertrag wird dann um drei Monate verlängert. Die Kündigung des Darlehens ist in diesen Fällen ausgeschlossen. Zu beachten gilt es aber, dass diese Regelung nur für Verbraucherverträge gilt. Wann ein Vermieter noch als Verbraucher im gesetzlichen Sinne handelt, hängt vor allem vom Umfang und Anzahl der vermieteten Wohnungen ab und muss laut Rechtsprechung im Einzelfall entschieden werden.

Welche Steuererleichterungen sind möglich?

Das Bundesfinanzministerium hat vereinfachende Regelungen für die Stundung der Einkommen-, Körperschaft- und der Umsatzsteuer erlassen. Diese können direkt bei den zuständigen Finanzbehörden beantragt werden. Hierfür finden Sie Informationen und entsprechende Formulare auf der Homepage der bayerischen Finanzämter unter https://www.finanzamt.bayern.de/Informationen/Steuerinfos/Weitere_Themen/Coronavirus/default.php?f=LfSt. Für die Stundung der Grund- und Gewerbesteuer ist die jeweilige Gemeinde zuständig. Auch viele Kommunen haben bereits Bereitschaft zur Stundung signalisiert. Entsprechende Anträge können direkt bei der Gemeinde gestellt werden. Die genannten Steuern werden aber lediglich **gestundet**. Das bedeutet, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt beglichen werden müssen. Ein vollständiger Steuererlass ist nicht möglich.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Fragenkatalog soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen hinsichtlich der Auswirkungen der Corona-Krise für Immobilieneigentümer haben, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.