



# Hinweise zum Umgang mit Corona

Stand: 25. Mai 2020

Mit diesen Hinweisen sollen die gängigsten Fragen zur Auswirkung der Corona-Pandemie auf die Vermietung von Wohnraum und das Zusammenleben in Wohnhäusern beantwortet werden. Sollten Sie weitergehende Fragen haben, hilft Ihnen ihr lokaler Haus & Grund-Verein gerne weiter.

## 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 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 Basiszinssatz leisten.

#### 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 Vermieter darf das Mietverhältnis wegen der Mietschulden aus dem Zeitraum 1. April bis 30. Juni 2020 erst dann kündigen, wenn der Mieter diese nicht bis zum 30. Juni 2022 ausgleicht.

#### 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 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-neu zu. Dies gilt beispielsweise für Verträge über Pflichtversicherungen, Lieferverträge über Gas, Strom und Wasser sowie Telekommunikation. Andere Dauerschuldverhältnisse, die nicht zur Grundversorgung erforderlich sind, fallen nicht unter diese Regelung. Hier besteht die Zahlungspflicht fort.

## 2. Reparaturen, Handwerker und Dienstleister

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

### 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.

### 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 Hygieneregulungen 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.

### **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.

#### **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 Betriebsschließung erforderlich machen.

## **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. Daher muss in jedem Einzelfall geprüft werden, bis zu welcher Personenzahl und aus welchen Gründen Versammlungen in dem jeweiligen Bundesland 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.

#### **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 passiert, wenn die Amtszeit des Verwalters ausläuft?**

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht welches voraussichtlich in den nächsten Tagen in Kraft tritt, 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 zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht, welches voraussichtlich in den nächsten Tagen in Kraft tritt, 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.

## **III. Finanzierung**

### **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 Einnahmeausfälle 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.

### **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.

### 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.

### 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-Selbständige, 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. Berechtigte haben einen Rechtsanspruch darauf.

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 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.

### 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.