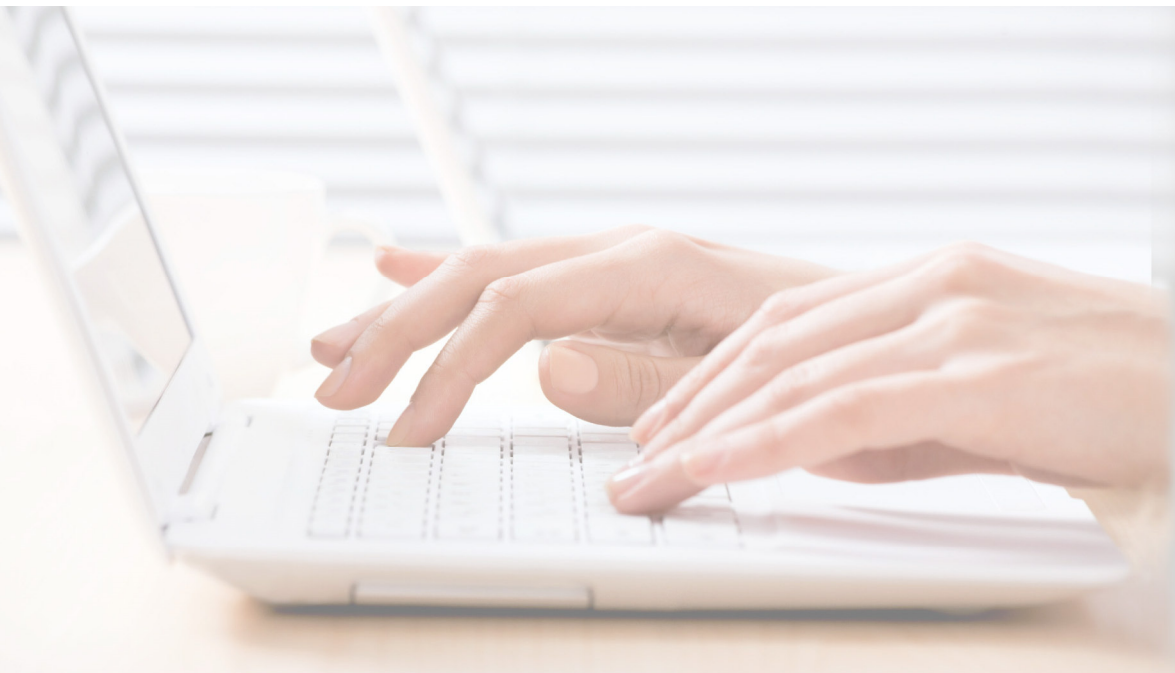




**Haus & Grund<sup>®</sup>**  
Bayern



Mit Rat und Tat für Ihr Eigentum.

## Ausgangsbeschränkungen und Co – Auswirkungen der Corona-Krise für Wohnungseigentümer und Vermieter



Das Corona-Virus hat nicht nur Auswirkungen auf Haus & Grund-Vereine, sondern auch auf die Mitglieder. Unsere Informationen der letzten Tage haben nicht alle Vereine gleichermaßen erreicht, daher noch einmal eine Zusammenfassung und Aktualisierung.

## 1. Mietrecht

### 1.1 Zahlungsschwierigkeiten

Die Corona-Krise führt zu erheblichen Einschränkungen der Wirtschaft, die viele Mieter in Zahlungsschwierigkeiten bringt. Dennoch gilt selbstverständlich, dass die Mieten zu zahlen sind. Sind Mieter dazu nicht in der Lage und kommen auf ihren Vermieter zu, sind selbstverständlich Zahlungserleichterungen, etwa Ratenzahlungen oder Stundungen, möglich, sie sollten abgesprochen und niedergelegt werden. Jeder Mieter sollte aber darauf hingewiesen werden, dass genau für solche Fälle die Möglichkeit besteht, Wohngeld zu beantragen. Das Wohngeld wird, sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, nur auf Antrag vom Monat der Antragsstellung an gezahlt. Empfänger von Transferleistungen erhalten kein Wohngeld, in der Transferleistung ist ein Anteil für Kosten der Unterkunft enthalten.

Nach derzeitigem Stand soll noch in dieser Woche ein Gesetz beschlossen werden, dass vorsieht,

- dass die Pflicht zur Zahlung der Miete ausdrücklich unverändert fortbesteht.
- dass keine Kündigung möglich sein soll, wenn die Miete und Betriebskosten aufgrund der Einschränkungen durch COVID-19 nicht gezahlt werden können. Ein solcher Kündigungsausschluss bezieht sich derzeit nur auf Mietrückstände, die im Zeitraum vom 1. April bis zum 30. Juni aufgrund der CoRVID-19-Pandemie zustande gekommen ist. Das ein solcher Zusammenhang besteht, muss der Mieter zumindest glaubhaft machen. Ursprünglich war vorgesehen, dass jede Nichtleistung der Miete COVID-19-bedingt ist.
- der Zeitraum des Kündigungsausschlusses auf den 1. April bis 30. Juni beschränkt wird – ursprünglich war eine Geltungsdauer von 6 Monaten vorgesehen. Hintergrund ist, dass es bei einer anfänglichen Überlastung der Ämter bei Beantragung von Wohngeld oder den Kosten der Unterkunft nicht deswegen zu Kündigungen kommen soll.
- eine mögliche Verlängerung der drei Monate nicht allein durch die Bundesjustizministerin erfolgen kann, sondern mindestens eines Kabinettsbeschlusses bedarf, evtl. gar einer Parlamentsentscheidung.

### 1.2 Ausgangsbeschränkungen

Derzeit gelten Ausgangsbeschränkungen. Das Verlassen der eigenen Wohnung ist nur mit einem triftigen Grund zulässig. Das betrifft auch Mietverhältnisse. Meldet ein Mieter etwa einen Mangel der Wohnung, die zu einer Mietminderung führen kann, muss sich der Vermieter kümmern. Zumindest wenn ein erheblicher Mangel vorliegt, wird er den Mangel in der Wohnung des Mieters besichtigen können, um die Beseitigung, so es derzeit möglich ist, zu veranlassen.

Hinweis: Noch dürfen Handwerksbetriebe arbeiten.

Betroffen ist auch das Ende des Mietverhältnisses und die Pflicht des Mieters, die Wohnung zu räumen, sowie die Pflicht des Vermieters, die Wohnung abzunehmen. Ob ein triftiger Grund vorliegt, die Wohnung zur Abnahme zu verlassen, ist umstritten. Aus Sicherheitsgründen sollte ein Weg gesucht werden,



die Abnahme auch ohne eine gemeinsame Begehung durchzuführen. So besteht die Möglichkeit, Fotos oder Videos zu erstellen und so den Zustand der Wohnung festzuhalten. Auch Zählerstände können so festgehalten werden. Dies geht sicher nicht in allen Fällen, kann in anderen aber durchaus ein Weg sein.

Problematisch wird es, wenn der Mieter während der Dauer der Ausgangsbeschränkung ausziehen muss. Die aktuelle Diskussion geht derzeit davon aus, dass es sich dabei um einen triftigen Grund handelt. Wenn dem so ist, dürfte es allerdings nur solange gelten, wie es sich um Ausgangsbeschränkungen, nicht jedoch um Ausgangssperren handelt. Will der Mieter den Auszug verschieben und der neue Mieter steht noch nicht vor der Tür, sollte auf jeden Fall schriftlich festgehalten werden, dass die Frist zur Räumung der Mietsache verlängert wird, mit dem einvernehmlichen Verbleib aber kein neuer Mietvertrag geschlossen wird.

Benötigt der Vermieter aber tatsächlich die Mieträume, weil der neue Mieter termingerecht einziehen will, und will oder kann der bisherige Mieter nicht ausziehen, gilt im Grunde die „übliche Rechtslage“. Dies allerdings in verschärfter Form, da derzeit keine Wohnungen geräumt werden.

Soll die Wohnung einem interessierten Mieter gezeigt werden, wird das vielfach als triftiger Grund gesehen. Aus Sicherheitsgründen sollte davon allerdings derzeit Abstand genommen werden.

## 2. Gewerberaummietrecht

Aktuell mindern viele Gewerberaumtreibende ihre Miete, da sie ihre Geschäfte nicht betreiben können.

Nach unserer Ansicht besteht hierzu keine Rechtsgrundlage. Denn das Mietobjekt an sich ist auch nach der Allgemeinverfügung mangelfrei. Zwar entstehen durch gesetzgeberische Maßnahmen während des laufenden Pachtverhältnisses Beeinträchtigungen des vertragsmäßigen Gebrauchs eines gewerblichen Pachtobjekts, doch kann wohl nicht von einem nachträglichen Mangel ausgegangen werden. Denn dafür wäre wohl Voraussetzung, dass die durch die gesetzgeberische Maßnahme bewirkte Gebrauchsbeschränkung unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Pachtobjekts in Zusammenhang steht. Andere gesetzgeberische Maßnahmen, die den geschäftlichen Erfolg beeinträchtigen, fallen dagegen grundsätzlich in den Risikobereich des Pächters. Auch eine Unmöglichkeit, das Geschäft in diesen Räumen auszuüben, dürfte nicht bestehen, da die Verfügung nur für eine gewisse Zeit gilt. Demnach dürfte auch nicht von einem Wegfall der Geschäftsgrundlage auszugehen sein. Das wirtschaftliche Risiko verbleibt bei den Gewerberaummietern.

## 3. Wohnungseigentümergeinschaften

Derzeit werden viele Eigentümerversammlungen abgesagt. Dies ist aus vielen Gründen notwendig: Versammlungsverbot, gesundheitliche Risiken und vieles mehr.

Zwar müssen Eigentümerversammlungen einmal im Jahr durchgeführt werden und können – insbesondere nach erfolgter Einladung – nicht ohne weiteres abgesagt werden. Doch insbesondere bei behördlichen Vorgaben können und dürfen sie nicht abgehalten werden. Findet sie trotz behördlicher Vorgaben statt, kann dies durchaus dazu führen, dass Beschlüsse anfechtbar sind. Sind sie (wieder) zulässig, sollten zumindest Vorkehrungen getroffen werden, um das Ansteckungsrisiko für die teilnehmenden Eigentümer so gering wie möglich zu halten.



Derzeit wird an einer temporären gesetzlichen Möglichkeit gearbeitet, um bestimmte Fragen zu regeln.

Danach sollen Verwalter alle unaufschiebbaren Maßnahmen veranlassen dürfen, insbesondere wenn dem gemeinschaftlichen Eigentum ein Schaden droht, sofern nicht umgehend gehandelt wird. Dabei kann es sich etwa um unaufschiebbare Fristen handeln.

Sollte die Amtszeit eines bestellten Verwalters innerhalb des Zeitraums enden, in dem keine Versammlungen stattfinden können/dürfen, bleibt der Verwaltung bis zu seiner Abberufung bzw. bis zur Bestallung eines neuen Verwalters im Amt.

Der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan bleibt bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans in Kraft.