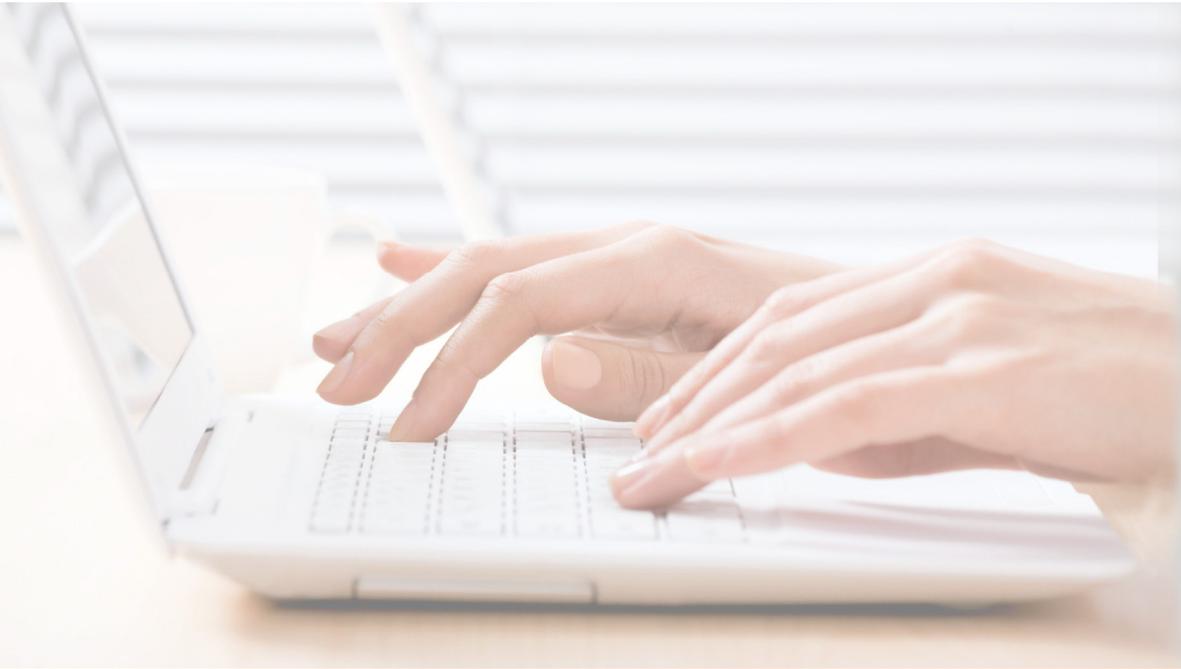




Haus & Grund[®]
Bayern



Mit Rat und Tat für Ihr Eigentum.

Update:

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. Gestern wurde vom Bundestag ein umfangreiches Gesetzespaket verabschiedet, das auch Vermieter betrifft. Es ist davon auszugehen, dass der Bundesrat dieses Paket morgen bestätigt. Daher ein Update unseres Sonderrundschreibens.

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, dies wird durch das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie explizit bestätigt. Sind Mieter dazu nicht in der Lage, haben bereits viele Vermieter reagiert und mit Ihren Mietern Zahlungserleichterungen vereinbart. Jetzt hat der Gesetzgeber allerdings noch einen weitreichenden Kündigungsschutz beschlossen. Dennoch sollte jeder Mieter, der auf den Vermieter wegen Zahlungsschwierigkeiten zukommt, 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.

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie sieht vor,

- 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 2020 aufgrund der CoRVID-19-Pandemie zustande gekommen ist. Das ein solcher Zusammenhang besteht, muss der Mieter zumindest glaubhaft machen. Dies kann etwa durch eine Bescheinigung des Arbeitgebers, Bescheinigungen über die Gewährung staatlicher Leistungen oder andere Nachweise geschehen.
- dass der Zeitraum verlängert werden kann.

Von diesem Kündigungsschutz sind nur Zahlungsschwierigkeiten umfasst, die aus der Corona-Krise resultieren. Andere Zahlungsrückstände aus diesem Zeitraum können weiterhin zu einer Kündigung führen. Auch Kündigungen wegen Eigenbedarf oder Fehlverhalten der Mieter bleiben weiterhin zulässig.

Für die Zahlungsrückstände können Verzugszinsen gezahlt werden.

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. Privat organisierte Umzüge dürften allerdings nur möglich sein, wenn ausschließlich Familienmitglieder helfen. Verschiedene Umzugsunternehmen arbeiten noch. 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.

Der Gesetzgeber hat den Kündigungsschutz des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie auch auf Gewerberaummieter und Pächter ausgedehnt. Es gelten die oben genannten Regeln.



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.

4. Konsequenzen für Vermieter

Vermieter werden durch das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie nicht gesondert geschützt. Das heißt, kann der Mieter seine Miete nicht zahlen, trägt der Vermieter den Mietausfall und die laufenden Kosten der Immobilie. Da wir nicht davon ausgehen, dass der Bundesrat noch die von uns geforderte Unterstützung für private Vermieter in das Gesetz einbringt, versuchen wir derzeit noch eine bayerische Lösung zu bekommen.

Allerdings sieht das Gesetz eine Regelung für Verbraucherdarlehensverträge vor: „Zahlungspflichten aus Verbraucherdarlehensverträgen, die bis zum 30. Juni 2020 fällig werden, sollen gesetzlich um drei Monate gestundet werden, wenn der Schuldner infolge der Pandemie nicht zahlen kann. Soweit für die Zeit nach dem 30. Juni 2020 keine einvernehmliche Lösung zwischen Darlehensgeber und Verbraucher gefunden werden kann, sind die Zahlungen wiederaufzunehmen. Damit aber in einer Übergangszeit die laufenden und die gestundeten Raten nicht doppelt bezahlt werden müssen, wird der Vertrag insgesamt um drei Monate verlängert. Der Darlehensnehmer soll also auch nach Ablauf der Stundung monatlich nur eine reguläre Rate weiterabzahlen müssen. Eine Kündigung des Darlehens wird insoweit ausgeschlossen.“

Dies hilft allerdings nur in den Fällen, in denen Darlehen getilgt werden müssen. Vermieter, die von den Mieteinkünften leben, werden derzeit nicht gesondert unterstützt. Die Regelung gilt zudem nur für Verbraucherdarlehensverträge. Wann Vermieter noch als Verbraucher tätig werden, ist schwierig abzugrenzen, entscheidend ist der Umfang der Vermietung. Die Abgrenzung zwischen Vermietung im Sinne einer gewerblichen Tätigkeit und einer privaten Vermögensverwaltung ist allerdings – so sieht es auch



die Regierung – eine Einzelfallentscheidung. Doch damit ist immer noch nicht solchen Vermietern geholfen, die zwar kein Darlehen mehr bedienen müssen, sondern die die Mieteinkünfte für ihren Lebensunterhalt benötigen. Auch Vermieter, die nur kleine Immobilienbestände haben, aber bereits als gewerbliche Vermieter eingestuft werden, erhalten keine Unterstützung.