



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?

Auch wenn die Pflicht zur Zahlung der Miete weiterbesteht, eine Kündigung wegen Zahlungsverzug ist in der Zeit vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 nicht möglich, wenn die Mietrückstände in dieser Zeit aufgrund der COVID-19-Pandemie auflaufen. Diesen Zusammenhang muss der Mieter glaubhaft machen, beispielsweise durch Vorlage einer Bescheinigung des Arbeitgebers oder ähnlicher Nachweise. Kündigungen wegen Mietrückständen, die aus dem Zeitraum vor dem 1. April 2020 stammen, bleiben aber weiterhin möglich. Ebenfalls zulässig bleiben Kündigungen wegen Eigenbedarf oder Fehlverhalten der Mieter.

Welche Auswirkungen hat die derzeitige Ausgangsbeschränkung?

Derzeit gilt in Bayern eine Ausgangsbeschränkung. Das bedeutet, dass die eigene Wohnung nur noch aus einem triftigen Grund verlassen werden darf. Ein solcher triftiger Grund liegt vor, wenn der Vermieter einen vom Mieter gemeldeten Mangel begutachten möchte. Umstritten ist bislang, ob auch die Wohnungsübergabe am Ende des Mietverhältnisses einen solchen triftigen Grund darstellt. Hierbei gilt es zu beachten, dass die Vertragsparteien nicht verpflichtet sind, eine solche Übergabe vor Ort durchzuführen. Sicherheitshalber sollten Vermieter daher einen Weg finden, die Übergabe der Wohnung ohne Begehung durchzuführen. Beispielsweise kann der Mieter Fotos oder Videos der Mietsache erstellen und sie dem Vermieter zur Durchsicht übersenden. So können auch die Zählerstände dokumentiert werden. Zur Übergabe der Wohnungsschlüssel können die Mietparteien vereinbaren, dass der Mieter den Schlüssel dem Hausmeister oder der Hausverwaltung übergeben kann. Dies sollte aber schriftlich oder zumindest in einem Mailverkehr festgehalten werden. Bei örtlicher Nähe kann der Mieter dem Vermieter die Schlüssel auch in den Briefkasten einwerfen.

Kann der Mieter den Auszug verweigern?

Ist das Mietverhältnis beendet, ist der Mieter grundsätzlich weiterhin zur Räumung und Rückgabe der Mietsache verpflichtet. Solange nur Ausgangsbeschränkungen herrschen, ist ein Umzug nach derzeitigem Stand auch ein triftiger Grund für den Mieter, die Wohnung zu verlassen, allerdings wohl nur, wenn der Umzug durch ein Unternehmen durchgeführt wird oder nur Familienmitglieder mithelfen. 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 sollten 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.

Dürfen noch Wohnungsbesichtigungen durchgeführt werden?

Grundsätzlich können Wohnungsbesichtigungen auch während der Ausgangsbeschränkungen durchgeführt werden. Hierin sollte ein triftiger Grund liegen. Aus Sicherheitsgründen sollten Vermieter derzeit aber auf Wohnungsbesichtigungen verzichten. Wenn überhaupt, sollten sie jedenfalls nur mit einzelnen Interessenten und im unbewohnten Zustand erfolgen. Darüber hinaus muss der Vermieter darauf achten, dass Hygiene- und Abstandsbestimmungen eingehalten werden. Außerdem werden in der Regel Personen, die einer Risikogruppe zugeordnet werden (speziell Vorerkrankte und ältere Menschen) nicht zur Duldung der Besichtigung verpflichtet sein.

Was gilt bei Modernisierungsmaßnahmen?

Viele Handwerksfirmen halten ihren Betrieb noch 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.

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, 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?

Viele Eigentümerversammlungen werden derzeit abgesagt. Es ist zwar richtig, dass die WEG einmal im Jahr eine solche Versammlung abhalten muss. Durch behördliche Vorgaben 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. Eine Gefahr für das Objekt besteht nicht, 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 auch, dass auch der Wirtschaftsplan bis zum Beschluss eines neuen Plans in Kraft bleibt. Endet die Amtszeit eines bestellten Verwalters und 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 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.