



# 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 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 zurückzuzahlen.

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 sinkender Fallzahlen und Inzidenzwerte hat das bayerische Kabinett zum 7. Juni 2021 weitreichende Lockerungen, auch im Bereich der Kontaktbeschränkungen vorgenommen. Liegt der Inzidenzwert in einem Landkreis bzw. einer kreisfreien Stadt stabil bei maximal 50, sind Treffen mit maximal 10 Personen möglich. Geimpfte (ab dem 15. Tag der finalen Impfung) und Genesene (positiver Corona-Test nicht älter als sechs Monate) sowie Kinder unter 14 Jahren werden nicht mitgezählt. Grundsätzlich sind Wohnungsbesichtigungen bei diesem Inzidenzwert unter Einhaltung der bekannten Hygienevorschriften (Abstand halten, Tragen eines Mund-Nasen-Schutzes usw.) möglich. Bei einer Inzidenz zwischen 50 und 100 bleibt es bei der Grenze von zehn Personen, allerdings dürfen diese nur aus insgesamt drei Haushalten stammen. Bei Mietern, die sich in Quarantäne befinden, ist eine Wohnungsbesichtigung selbstverständlich weiterhin ausgeschlossen. Außerdem werden in der Regel die Interessen von Personen, die einer Risikogruppe zugeordnet werden (speziell Vorerkrankte und ältere ungeimpfte Menschen) nicht zur Duldung der Besichtigung in größerem Ausmaß verpflichtet sein. Massenbesichtigungen sind nach wie vor nicht erlaubt.

## **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. 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.

## 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 Wohnungseigentümersammlungen?

Durch die neuen Regelungen der 13. Bayerischen Infektionsschutzmaßnahmenverordnung, die am 7. Juni 2021 in Kraft getreten sind, dürfen Veranstaltungen bei einer Inzidenz bis einschließlich 50 mit 50 Personen im Innenbereich und bis zu 100 Personen im Außenbereich ohne Test stattfinden. Geimpfte und Genesene werden dabei nicht mitgezählt. Bei einer Inzidenz zwischen 50 und 100 gilt eine maximale Personenanzahl von 25 im Innen- und 50 im Außenbereich. Darüber hinaus müssen alle Teilnehmer einen negativen Corona-Test vorweisen, sofern sie nicht vollständig geimpft oder genesen sind. In diesem Rahmen sind demnach auch Eigentümersammlungen wieder möglich. Zu beachten gilt aber, dass Versammlungen im Freien gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit des WEG verstoßen und somit nicht in Biergärten, Garagen oder ähnlichen Bereichen stattfinden dürfen. Weigert sich ein Teilnehmer, der notwendigen Testpflicht nachzukommen, ist das als freiwilliger Verzicht auf die Teilnahme an der Eigentümersammlung zu werten. Liegt die Inzidenz bei über 100, greift die Bundesnotbremse und Versammlungen sind verboten.

## 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. Die entsprechenden Regelungen gelten noch bis 30. Juni 2021. 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](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.