



# Hinweise zum Umgang mit Corona

Stand: 18. Januar 2021

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 Kündigungsausschluss und wie lange gilt er?

Hat der Mieter in der Zeit vom 1. April bis zum 30. Juni 2020 seine Miete nicht oder nicht vollständig gezahlt, darf der Vermieter das Mietverhältnis aus diesem Grund 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?

Konnten 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, stand ihnen ein Leistungsverweigerungsrecht nach Art. 240 §

1 EGBGB-neu zu. Dies galt beispielsweise für Verträge über Pflichtversicherungen, Lieferverträge über Gas, Strom und Wasser sowie Telekommunikation. Andere Dauerschuldverhältnisse, die nicht zur Grundversorgung erforderlich sind, fielen nicht unter diese Regelung. Hier bestand 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 je nach aktueller Ausprägung der Coronainfektionen und den jeweiligen Verordnungen 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. In der Rechtsprechung besteht eine Tendenz, dass staatliche Corona-Maßnahmen keinen Mietmangel darstellen. So verneinten beispielsweise das Landgericht Frankfurt am Main (Urteil v. 5.10.2020, Az. 2-15 O 23/20), das LG Heidelberg (Urteil v. 30.7.2020, Az.: 5 O 66/20) und das LG Zweibrücken (Urteil v. 11.9.2020, Az.: HK O 17/20) einen Mietmangel. Eine Mietminderung sollte daher auch für Gewerberäume bis auf Weiteres nicht akzeptiert werden.

#### Kann der Mieter pandemiebedingt eine Vertragsanpassung (§ 313 BGB) verlangen?

Mit der Einführung von Art. 240 § 7 EGBGB (Inkrafttreten zum 31.12.2020) hat der Gesetzgeber eine Vermutungsregelung zu § 313 BGB geschaffen. Damit wird vermutet, dass ein Umstand nach § 313 Abs. 1 BGB vorliegt, der zur Vertragsanpassung berechtigt, wenn vermietete Gewerbeimmobilien aufgrund staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung nutzbar sind. Diese Vermutung ist allerdings widerlegbar, wenn zum Beispiel der Mietvertrag zu einem Zeitpunkt geschlossen wurde, in dem die Pandemie bereits absehbar war. In solchen Fällen muss davon ausgegangen werden, dass der Mietvertrag in Kenntnis einer eventuell bevorstehenden Veränderung geschlossen wurde.

**Achtung:** Die Anwendbarkeit des § 313 BGB bedeutet nicht, dass ein Mieter einfach seine Miete kürzen darf. Es besteht kein Automatismus, wie man ihn aus dem Mängelrecht im Mietrecht kennt. Der Mieter hat einen Anspruch auf Anpassung des Vertrags –und das auch nur dann, wenn ihm das Festhalten am ursprünglichen Vertrag unter Abwägung aller Umstände des Einzelfalls nicht zugemutet werden kann. Grundsätzlich gilt, dass Vermieter mit ihren Mietern ins Gespräch kommen sollten, um eine faire Lösung für beide Seiten zu finden. Daran haben sowohl Mieter als auch Vermieter ein Interesse.

#### 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 geleistet haben und diese Nichtleistung auf der Ausbreitung der COVID-19-Pandemie beruhte. 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 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 immer in eine Zeit geschoben werden, in der die Fallzahlen gering sind.

Sollte aufgrund von Versammlungsverboten im gesamten Jahr keine Versammlungen möglich sein, müssen sich sowohl der Verwalter als auch die Eigentümer an diese Regelungen halten. Es kann dann keine Eigentümerversammlung einberufen werden. Eine Pflichtverletzung kann dem Verwalter dann nicht zur Last gelegt 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. Diese Regelung tritt ebenfalls am 31. Dezember 2021 außer Kraft.

## **III. Steuern**

### **Welche steuerlichen Erleichterungen sind möglich?**

Steuerforderungen, die bereits fällig sind oder bis zum 31. März 2021 fällig werden, können gestundet werden, d. h., dass sie erst zu einem späteren Zeitpunkt gezahlt werden müssen. Das gleiche gilt für Steuervorauszahlungen. Zusätzlich gibt es die Möglichkeit einer pauschalisierten Verlustverrechnung.

### **Welche Steuern betrifft das?**

Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag und Umsatzsteuer können in einem vereinfachten Verfahren maximal bis zum 30. Juni 2021 gestundet werden. Eine Verlängerung der Stundung über den 30. Juni 2021 hinaus in diesem vereinfachten Verfahren ist nur möglich, wenn zugleich eine Ratenzahlungsvereinbarung erfolgt, die spätestens am 31. Dezember 2021 endet.

Ein Antrag kann bei fällig werdenden Steuern erst nach deren Festsetzung erfolgen.

Besonders relevant dürfte vor allem für Rentner die in den letzten Jahren zunehmend eingeforderte Einkommensteuer-Vorauszahlung sein. Steuerabzugsbeträge im Sinne des § 222 Satz 3 und 4 Abgabenordnung (Lohnsteuer und Kapitalertragsteuer) können nicht gestundet werden. Für diese Steuerabzugsbeträge besteht aber die Möglichkeit, einen Antrag auf Vollstreckungsaufschub beim zuständigen Finanzamt einzureichen.

Arbeitgeber können außerdem kurzfristig eine Stundung der Sozialabgaben bei der Krankenkasse beantragen, wenn alle sonstigen Hilfsmöglichkeiten ausgeschöpft sind.

Möglich ist auch, mit gesondert begründetem Antrag Vorauszahlungen von Einkommen- und Körperschaftsteuer (einschließlich Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag) herabsetzen zu lassen. Dieser Antrag ist formlos mit einem Schreiben möglich, nicht aber telefonisch. Schneller geht es über ELSTER.

### Sind Fristen zu beachten?

Anträge auf eine – im Regelfall zinslose – Stundung können bis zum 31. März 2021 gestellt werden.

### Wie beantrage ich die Stundung?

Es werden keine strengen Anforderungen gestellt. Ein erkennbarer Corona-Bezug und plausible Angaben zu den schwerwiegenden negativen Auswirkungen der Krise auf die wirtschaftliche Situation des Steuerpflichtigen reichen aus.

Die Antragstellung ist grundsätzlich formlos möglich. Die meisten Finanzbehörden stellen aber bereits Informationen und Formulare auf ihren Internetseiten hierfür zur Verfügung. Ein bloßes Telefonat genügt nicht zur rechtswirksamen Antragstellung.

### Und was ist mit Grundsteuer und Gewerbesteuer?

Über eine Stundung dieser Steuern entscheidet die hierfür zuständige Gemeinde, da es sich um kommunale Steuern handelt. Immer mehr Gemeinden haben bereits angekündigt, für Corona-Betroffene mit massiven finanziellen Engpässen großzügige Erleichterungen bei diesen Steuern zu gewähren. Entsprechende Stundungsanträge sind direkt an die Gemeinde des Wohnsitzes zu richten. Nur bei den Stadtstaaten ist auch für diese Steuern das örtliche Finanzamt zuständig.

## 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. Bisher 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.