



Corona-Pandemie

10 häufige Fragen und Antworten für Vermieter und Wohnungseigentümer

Stand: 31.3.2020

Viele Vermieter und Wohnungseigentümer sind aufgrund Corona-Krise sehr verunsichert: Darf mein Mieter die Mietzahlungen "aussetzen"? Was ist Wohnungsbesichtigungen? Was ist mit den eigenen Kosten für Strom oder Gas?

Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg berät seine **Mitglieder** auch weiterhin nach vorheriger Terminabsprache (derzeit nur telefonisch oder per Video-Konferenz) und im Rahmen der telefonischen Beratungszeiten montags bis freitags zwischen 11.00 und 12.00 Uhr sowie 14.00 und 15.00 Uhr (freitags nur vormittags). Sie erreichen uns wie gewohnt unter der **Telefonnummer 0228/96 92 670**.

Nichtmitglieder können unserem Verein beitreten und erhalten dann umgehende Beratung durch unsere Rechtsberater, Vertrauensanwälte und technische Dienstleister.

Erste Antworten auf **10 häufig gestellte Fragen** erhalten Sie mit diesem Info-Blatt. Für eine ausführliche Beratung im Einzelfall und für den Fall, dass wir Schriftverkehr für Sie führen sollen, rufen Sie uns bitte an.

1. Müssen Mieter ihre Miete zahlen?

Der Mieter ist verpflichtet die Miete fristgerecht zu zahlen. Daran ändert auch das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19 Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht Art. 240 § 2 EGBGB-neu nichts. Dem Mieter steht kein Leistungsverweigerungsrecht zu. Zahlt der Mieter also seine monatliche Miete nicht oder nicht vollständig, kommt er mit der Mietzahlung in Verzug. Unter den weiteren gesetzlichen Voraussetzungen kann der Mieter auch verpflichtet sein, Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz, sofern der Mieter ein Verbraucher ist, sowie Schadenersatz zu zahlen.

2. Was bedeutet der Kündigungsausschluss und wie lange gilt er?

Zahlt der Mieter in der Zeit vom 1. April bis zum 30. Juni 2020 seine Miete nicht oder nicht vollständig, darf der Vermieter das Mietverhältnis aus diesem Grund nicht kündigen. Der Kündigungsausschluss gilt sowohl für die ordentliche als auch für die außerordentliche Kündigung. Der Mieter hat bis zum 30. Juni 2022 Zeit, die in dem oben genannten Zeitraum angehäuften Mietschulden auszugleichen. Erst danach darf der Vermieter das Mietverhältnis wegen der Mietschulden aus dem oben genannten Zeitraum kündigen, soweit die gesetzliche Kündigungsvoraussetzungen vorliegen. Dem Vermieter beliebt es unbenommen, wegen Eigenbedarfs oder verhaltensbedingter Verstöße gegen den Mietvertrag auch während des genannten Zeitraums zu kündigen. Gleiches gilt für die Kündigung wegen bereits zuvor entstandener Mietschulden. Soweit die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, kann der Vermieter den Vertrag kündigen.

3. 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. Im Streitfall muss er Tatsachen darlegen, aus denen sich eine überwiegende Wahrscheinlichkeit für einen solchen Zusammenhang ergibt. Zur Glaubhaftmachung kann sich der Mieter entsprechender Nachweise, einer Versicherung

an Eides Statt oder sonst geeigneter Mittel bedienen. Geeignete Mittel können insbesondere der Nachweis der Antragstellung beziehungsweise die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitsgebers oder andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstausschlag sein.

4. Kann die Miete gestundet werden?

Nur der Vermieter kann die Miete stunden. Kann der Mieter seine Miete nicht zahlen und möchte keine Mietschulden anhäufen, sollte er mit dem Vermieter das Gespräch suchen und eine entsprechende Vereinbarung schließen. Haben sich die Parteien geeinigt die Miete bis zu einem bestimmten Termin zu stunden, kommt der Mieter mit seiner Leistung regelmäßig nicht in Verzug.

Ein **Muster** für eine Stundungsvereinbarung finden Sie auch auf unserer Homepage www.haus-und-grund-bonn.de.

5. Neuvermietung - Dürfen Wohnungsbesichtigungen noch durchgeführt werden?

Die bisher zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie erlassenen Verordnungen sehen ein sogenanntes Kontaktverbot vor, welches in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich ausgestaltet sein kann. In der Regel ist vorgeschrieben, dass man sich innerhalb der eigenen Wohnung aufzuhalten hat. Ausnahmen werden bestimmt und gelten insbesondere für sportliche Betätigung, Bewegung an der frischen Luft, für die Ausübung seiner Arbeitstätigkeit oder um einkaufen zu gehen. Sind diese Regelungen nicht abschließend, besteht die Möglichkeit, dass auch weitere Fälle umfasst sind, in denen das Kontaktverbot aufgehoben ist. Hinsichtlich einer Wohnungsbesichtigung dürfte eine gleichwertige Dringlichkeit wie bei den im Gesetz formulierten Ausnahmetatbeständen in der Regel nicht vorliegen, so dass davon grundsätzlich abgesehen werden sollte.

Sollten Wohnungsbesichtigungen dennoch erforderlich sein, dürfen diese nur mit einzelnen Interessenten durchgeführt werden. Massenbesichtigungen sind nicht zulässig. Zudem sollten die Besichtigungen vorzugsweise in einem unbewohnten Zustand stattfinden. Eine Wohnungsbesichtigung von bewohnten Wohnungen dürfte aktuell nur in Ausnahmefällen vom Mieter zu dulden sein. Hierbei muss der Vermieter dafür sorgen, dass die Interessenten die Hygiene- und Abstandsvorschriften streng einhalten. Zugehörige einer Risikogruppe werden eine Besichtigung wohl nicht dulden müssen. Bei Mietern in Quarantäne ist eine Wohnungsbesichtigung ausgeschlossen.

6. Dürfen Wohnungsübergaben noch erfolgen?

Hinsichtlich Wohnungsübergaben oder Wohnungsabnahmen gilt das zu den Besichtigungen gesagte. Diese dürften gemeinsam mit mehreren anderen Personen nicht mehr möglich sein. Sie können jedoch auch im Rahmen von Videokonferenzen oder so durchgeführt werden, dass jeder einzeln die Wohnung betritt und die Mängel in ein Protokoll einträgt.

7. Was passiert, wenn ein Mieter trotz wirksam beendetem Mietverhältnis nicht auszieht?

Da der Mietvertrag gekündigt ist, verliert der Mieter seinen Anspruch auf den Besitz an der Wohnung. Er muss sie also räumen. Daran ändert auch die Covid-19-Pandemie nichts. Im Zweifel muss eine Räumungsklage erhoben werden. Wenn sich der ehemalige Mieter dennoch weigert, die Wohnung zu verlassen, dürfte sich eine zeitnahe Räumung in der Praxis momentan jedoch schwierig gestalten. Dem Mieter wird von den Gerichten in der Regel eine angemessene Frist zur Räumung eingeräumt. Falls der Mieter unter Quarantäne stehen sollte, wird das Gericht eine Räumung während dieser Zeit vermutlich ausschließen. Aber auch ohne Quarantäne wird ein Richter sicherlich berücksichtigen, dass es zurzeit schwerer sein dürfte eine Ersatzunterkunft zu erlangen. Auch die eingeschränkten Möglichkeiten, aufgrund von Ausgangssperren einen Umzug durchzuführen, werden die Richter sicherlich zugunsten des Mieters berücksichtigen. Eine

Räumung wird sich also aktuell noch länger hinziehen als normal. Für die fortgesetzte Nutzung der Wohnung steht dem Vermieter eine Nutzungsentschädigung zu.

8. Wer trägt die Kosten, wenn der Nachmieter nicht einziehen kann?

Wenn der ehemalige Mieter die Wohnung nicht räumt, wird der neue Mieter diese nicht zum vereinbarten Zeitpunkt beziehen können. Die dem neuen Mieter hierdurch entstehenden Mehrkosten wird er dem Vermieter in Rechnung stellen können, da dieser den Vertrag nicht einhalten kann. Der Vermieter wiederum wird diese Kosten dem alten Mieter als Schadensersatz in Rechnung stellen können.

9. Dürfen Eigentümerversammlungen durchgeführt werden?

Eigentümerversammlungen stellen eine – wie der Name schon sagt – Versammlung mehrerer Personen dar. Je nach Größe der Wohnungseigentümergeinschaft und der Anzahl der teilnehmenden Eigentümer waren diese bereits durch Verfügungen untersagt, die Versammlungen von mehr als einer bestimmten Personenzahl untersagten. Spätestens durch die derzeit geltenden Kontaktsperren sind Eigentümerversammlungen in WEGs jedoch nicht mehr erlaubt.

10. Welche Erleichterungen gelten für Immobiliendarlehen?

Zahlungen (Zins und Tilgung) können vorübergehend ausgesetzt werden, denn sie gelten kraft Gesetzes als gestundet. Die Fälligkeit der Zahlung wird damit auf einen späteren Zeitpunkt verschoben (gestundet). Die Darlehensschuld wird aber insoweit nicht erlassen. Der pandemiebedingt in Not geratene Darlehensnehmer soll dadurch Zeit gewinnen, um staatliche Hilfsangebote wahrzunehmen und ggf. Unterstützungsmaßnahmen zu beantragen. Die Möglichkeit der Stundung besteht für alle vor dem 15. März 2020 mit Verbrauchern zu privaten Zwecken abgeschlossenen Immobiliendarlehen. Damit sind zum einen alle Eigentümer gemeint, die ihre finanzierte Immobilie selbst bewohnen (selbstnutzende Eigentümer). Aber auch die mit privaten Vermietern geschlossenen Darlehen zur Finanzierung der vermieteten Immobilie fallen darunter, wenn der Vermieter als Verbraucher gilt. Eine in begrenztem Umfang als privater Vermieter tätige Privatperson wird in aller Regel als Verbraucher anzusehen sein.

Antworten auf viele weitere drängende Fragen wie bspw.

- Darf die Zählerablesung durch einen Dienstleister noch erfolgen?
- Dürfen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten noch durchgeführt werden?
- Dürfen Modernisierungen noch durchgeführt werden?
- Darf der Mieter Handwerkern den Zutritt zur Wohnung verweigern?
- Muss der Schornsteinfeger in die Wohnung gelassen werden?
- Dürfen Spielflächen/ Spielplätze im Gemeinschaftsgarten noch genutzt werden?
- Welche Besonderheiten gelten es bei vermieteten Gewerberäumen?
- Wie bleiben WEG-Verwalter und Wohnungseigentümergeinschaft handlungsfähig?
- Was passiert, wenn die Amtszeit des WEG-Verwalters ausläuft?
- Was passiert, wenn der aktuelle WEG-Wirtschaftsplan ausläuft?
- Welche steuerlichen Erleichterungen sind möglich?
- Welche Erleichterung gelten für Immobiliendarlehen?
- Kann die Bank mir den Kredit kündigen, wenn ich stunde?
- Welche staatlichen Hilfen können Eigenheimer in Anspruch nehmen?
- Gibt es staatliche Hilfen für Vermieter?

erhalten **Mitglieder** bei uns in einer individuellen Beratung, für die wir Ihnen gerne zur Verfügung stehen!

Ihr Team von Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg