



Ratgeber für die Corona-Beratung

Stand: 18. Januar 2021

Ratgeber für die Corona-Beratung in den Haus & Grund-Vereinen

Dieser Ratgeber soll die Haus & Grund-Vereine bei der Beratung der Mitglieder zu den gängigen Fragen zur Auswirkung der Corona-Pandemie auf Immobilien und deren Vermietung und Bewirtschaftung durch die Eigentümer unterstützen. Er ist nur für den **internen Gebrauch** erstellt und **nicht zur Veröffentlichung** gedacht. Hierfür stellt Haus & Grund Deutschland andere Dokumente wie die Hinweise zur Verfügung. Aufgrund der teilweise unklaren und sich wandelnden Rechtslage wird er von den Mitarbeitern von Haus & Grund Deutschland fortlaufend ergänzt und aktualisiert. Die jeweils aktuelle Version können Sie dem Extranet entnehmen.

Inhalt

I.	Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilien	3
1.	Mietzahlungen im Wohnraummietrecht	3
	Müssen Mieter ihre Miete zahlen?	3
	Was bedeutet der Kündigungsausschluss und wie lange gilt er?	3
	Welche Nachweise müssen/können die Mieter erbringen, damit der Kündigungsausschluss gilt?	3
	Kann die Miete gestundet werden?	4
2.	Nebenkosten/laufende Kosten der Mieter	4
	Müssen Mieter Leistungen aus Dauerschuldverhältnissen wie Strom und Gas weiterbezahlen?	4
	Können Mieter weiter eine Belegeinsicht für die Nebenkostenabrechnung verlangen?	5
	Muss der Vermieter Kopien der Belege zur Verfügung stellen und wer trägt die Kosten hierfür?	6
3.	Neuvermietung	6
	Dürfen Wohnungsbesichtigungen noch durchgeführt werden?	6
	Dürfen Umzüge noch vorgenommen werden?	6
	Dürfen Wohnungsübergaben noch erfolgen?	6
	Was passiert, wenn ein Mieter trotz wirksam beendetem Mietverhältnis nicht auszieht?	6
	Wer trägt die Kosten, wenn der Nachmieter nicht einziehen kann?	7
4.	Reparaturen, Handwerker und Dienstleister	7
	Welche Reparaturen dürfen noch durchgeführt werden?	7
	Darf die Zählerablesung durch einen Dienstleister noch erfolgen?	7
	Dürfen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten noch durchgeführt werden?	7
	Dürfen Modernisierungen noch durchgeführt werden?	7
	Darf der Mieter Handwerkern den Zutritt zur Wohnung verweigern?	8
	Können Handwerker Aufträge stornieren?	8
	Dürfen Dienstleister die Durchführung ihrer Aufgaben verweigern?	8
	Muss der Schornsteinfeger in die Wohnung gelassen werden?	8

5.	Verhalten im Haus und auf dem Grundstück	8
	Dürfen Spielflächen/Spielplätze im Gemeinschaftsgarten noch genutzt werden?	8
	Dürfen sonstige Gemeinschaftsräume bzw. -flächen noch genutzt werden?	8
	Muss der Vermieter die Nutzung untersagen?	9
	Müssen Vermieter dafür Sorge tragen, dass die Hygienevorschriften und Kontaktsperren im Haus eingehalten werden?	9
	Kann Mietern gekündigt werden, die die Hygienevorschriften und Kontaktsperren im Haus nicht einhalten?	9
	Dürfen Mieter ihre angemietete Wohnung als HomeOffice nutzen?	9
	Hat der Mieter einen Anspruch auf technische Änderungen in der Wohnung fürs HomeOffice?	9
	Muss während der Kontaktsperre vermehrter Lärm in den Wohnungen toleriert werden?	9
6.	Welche Besonderheiten gelten bei vermieteten Gewerberäumen?	10
	Kann der Mieter pandemiebedingt mindern?	10
	Kann der Mieter pandemiebedingt eine Vertragsanpassung (§ 313 BGB) verlangen?	11
	Was ist, wenn der Gewerbemieter die Zahlung einstellt? Kann der Vermieter kündigen?	12
	Was gilt im Hinblick auf eine mögliche Insolvenz des Gewerbemieters?	12
	Welche Möglichkeiten gibt es, dem Mieter durch eine Stundungsvereinbarung zu helfen?	13
II.	Wohnungseigentumsrecht	13
	Dürfen Eigentümerversammlungen durchgeführt werden?	13
	Müssen Eigentümerversammlungen durchgeführt werden?	13
	Kann die Eigentümerversammlung digital durchgeführt werden?	14
	Wie bleiben Verwalter und Gemeinschaft handlungsfähig?	14
	Was passiert, wenn die Amtszeit des Verwalters ausläuft?	14
	Was passiert, wenn der aktuelle Wirtschaftsplan ausläuft?	14
	Muss ein Verwalter den Gemeinschaftsspielplatz schließen, wenn eine Vorordnung die Schließung öffentlicher Spielplätze vorsieht?	14
III.	Steuern und Finanzierung	15
	Welche steuerlichen Erleichterungen sind möglich?	15
	Welche Steuern betrifft das?	15
	Sind Fristen zu beachten?	15
	Wie beantrage ich die Stundung?	15
	Und was ist mit Grundsteuer und Gewerbesteuer?	16
	Wie funktioniert der pauschale Verlustrücktrag?	16
	Wie weise ich die Voraussetzungen für den pauschalen Verlustrücktrag nach?	16
	Gibt es coronabedingte Fristverlängerungen für die Abgabe der Steuererklärung?	16
	Welche Erleichterungen gibt es für Immobiliendarlehen?	16
	Was waren die Voraussetzungen für eine Darlehens-Stundung?	17
	Für welche Darlehen galt das?	17
	Was ist, wenn private Vermieter keine Verbraucher sind?	17
	Was waren die Voraussetzungen für eine Stundung?	17
	Für welchen Zeitraum galt die Stundung?	17
	Musste ich sofort stunden oder konnte ich abwarten, ob ich in finanzielle Not gerate?	18
	Kann die Bank mir den Kredit kündigen, wenn ich stunde?	18
	Kann ich mich mit der Bank auch auf andere Lösungen einigen?	18
	Was passiert nach dem Ende der Stundungsphase?	18
	Kann die Stundung für die Bank unzumutbar sein?	18

Kann die Bank besondere Gebühren oder Verzugszinsen erheben, wenn ich stunde?	18
Was ist, wenn die finanzielle Notlage weiter andauert?	18
Muss ich vorher erst andere Vermögensgegenstände verwerten?	19
Was ist noch zu beachten?	19
IV. Staatliche Hilfen	19
Welche staatlichen Hilfen können Mieter in Anspruch nehmen?	19
Welche staatlichen Hilfen können Eigenheimer in Anspruch nehmen?	20
Gibt es staatliche Hilfen für Vermieter?	20

I. Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilien

1. Mietzahlungen im Wohnraummietrecht

Müssen Mieter ihre Miete zahlen?

Der Mieter ist verpflichtet, die Miete fristgerecht zu zahlen. Daran hat auch das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19 Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18110 vom 24.03.2020) Art. 240 § 2 EGBGB nichts geändert. Dem Mieter stand und steht kein Leistungsverweigerungsrecht zu. Zahlt der Mieter also seine monatliche Miete nicht oder nicht vollständig, kommt er mit der Mietzahlung ohne weitere Mahnung in Verzug (§ 286 Abs.2 Nr. 1 BGB). Unter den weiteren gesetzlichen Voraussetzungen kann der Mieter auch verpflichtet sein, Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz, sofern der Mieter ein Verbraucher ist (§ 288 Abs. 4 BGB), sowie Schadensersatz (§§ 280 Abs. 1 und 2, 286 BGB) zu zahlen.

Auch kann der Vermieter auf die hinterlegte Kautions des Mieters zurückgreifen, wenn sich der Mieter mit der Zahlung in Verzug befindet. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Mietforderung des Vermieters offensichtlich unbestritten sind oder rechtskräftig festgestellt wurden. Dem Vermieter steht unter Umständen auch ein Anspruch gegen seinen Mieter auf Wiederauffüllung der Kautions zu.

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 Kündigungsausschluss gilt sowohl für die ordentliche als auch für die außerordentliche Kündigung. Der Vermieter darf seinem Mieter erst nach dem 30. Juni 2022 wegen der im oben genannten Zeitraum angehäuften Mietschulden kündigen, wenn diese bis zum 30. Juni 2022 weiterhin bestehen.

Dem Vermieter bleibt 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 hier die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, kann der Vermieter den Vertrag kündigen.

Welche Nachweise müssen/können die Mieter erbringen, damit der Kündigungsausschluss gilt?

Der Mieter muss den Zusammenhang der Nichtleistung und der Covid-19-Pandemie im Streitfall glaubhaft machen. Da bedeutet, er muss 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 sonstiger geeigneter Mittel bedienen. Geeignete Mittel können insbesondere der Nachweis der Antragstellung beziehungsweise die Bescheinigung über die Gewährung staatli-

cher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitgebers oder andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstausschlag sein.

Bisher nicht geklärt ist, ob die Glaubhaftmachung ein objektives Tatbestandsmerkmal des Kündigungsausschlusses gemäß Art. 240 § 2 Abs. 1 EGBGB darstellt. Regelmäßig ist die Glaubhaftmachung im einstweiligen Rechtsschutz im Zivilprozess vorgesehen. Ob der Mieter den Zusammenhang zwischen Nichtleistung und der Covid-19-Pandemie auch gegenüber seinem Vermieter glaubhaft zu machen hat, muss zunächst von der Rechtsprechung entschieden werden. Der Gesetzgeber geht laut seiner Gesetzesbegründung davon aus, dass eine Glaubhaftmachung nur im Streitfall, also im Zivilprozess erfolgen müsse. Jedenfalls dürfte aufgrund des Wortlautes und der Systematik eine Auskunftspflicht des Mieters angenommen werden. Verletzt der Mieter diese Pflicht (vertragliche Nebenpflicht), so kann er sich Schadenersatzpflichtig machen. (Weitere Ausführungen hierzu sind im Aufsatz von Frau Dr. Klinger, Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Vermietung und Immobilienbewirtschaftung, DWW 2020, 126 ((128) zu finden.)

Kann die Miete gestundet werden?

Der Vermieter kann die Miete stunden. Zwar darf vom Kündigungsausschluss für Mietschulden im Zeitraum zwischen dem 1. April und 30. Juni 2020 nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden (Art. 240 § 2 Abs. 2 EGBGB). Der zwingende Charakter des Art. 240 § 2 Abs. 2 EGBGB bezieht sich allerdings nur auf die in Abs. 1 genannte dreimonatige Frist. Sie bezieht sich ausdrücklich nicht auf die in Abs. 4 genannte Frist, wonach die Kündigung wegen der in dem in Abs. 1 genannten Zeitraum angesammelten Mietschulden bis Juni 2022 weiterhin ausgeschlossen bleibt. Außerdem kommt der Schuldner durch eine Stundungsvereinbarung regelmäßig nicht in Verzug. Sie wirkt sich also nicht nachteilig zu seinen Lasten aus.

Kann der Wohnraummieter die Miete mindern ...

... wegen Einnahmenausfall?

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. Fehlende Einnahmen auf Mieterseite begründen keinen Mangel an der Mietsache. Folglich darf der Mieter seine Miete aus diesem Grund nicht mindern.

... wegen eigener Quarantäne?

Eine Erkrankung des Mieters stellt grundsätzlich keinen erheblichen Mangel an der Mietsache dar, der die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung aufhebt. Insofern ist der Mieter auch nicht zur Minderung berechtigt.

...wegen einer Quarantäne eines anderen Bewohners des Hauses?

Grundsätzlich stellt auch die Erkrankung eines Nachbarn keinen Mietmangel dar. Alle Mieter können ihre Wohnungen vertragsgemäß nutzen, sofern es keine anderslautenden behördlichen Anordnungen gibt. Eine Mietminderung ist daher grundsätzlich ausgeschlossen.

2. Nebenkosten/laufende Kosten der Mieter

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 zu.

Das Begriffspaar „wesentliche Dauerschuldverhältnisse“ wird im Gesetz nicht näher definiert. Aus der Gesetzesbegründung geht hervor, dass es sich um Verträge handelt, die Verbraucher und Kleinstunternehmer zur Grundversorgung bzw. zur angemessenen Fortsetzung des Erwerbs abgeschlossen haben. Dies sind beispielsweise Verträge über Pflichtversicherungen, Lieferverträge über Gas, Strom und Wasser, soweit sie zivilvertraglich geregelt sind, sowie Telekommunikation. Andere Dauerschuldverhältnisse, die nicht zur Grundversorgung erforderlich sind, fielen nicht unter diese Regelung. Hier bestand die Zahlungspflicht fort.

Das Leistungsverweigerungsrecht des Verbrauchers setzte voraus, dass die Erbringung der Leistung ohne Gefährdung des angemessenen Lebensunterhalts für ihn oder seine unterhaltsberechtigten Angehörigen nicht möglich ist (Abs. 1 S. 1). Der Kleinstunternehmer konnte sich nur auf das Leistungsverweigerungsrecht berufen, wenn er die Leistung nicht oder nicht ohne Gefährdung der wirtschaftlichen Grundlagen des Erwerbsbetriebs erbringen konnte (Abs. 2 S. 1). Kleinstunternehmer sind Unternehmer mit bis zu 9 Beschäftigten und einem Jahresumsatz von bis zu 2 Millionen Euro. Sollte im Einzelfall die private Vermögensverwaltung des Verbraucherbegriffs überschritten sein, dürfte mithin das Leistungsverweigerungsrecht aber in der Form des Kleinstunternehmers auch für private Vermieter einschlägig sein.

Selbstnutzende Wohnungs- und Hauseigentümer konnten sich ebenfalls unproblematisch auf das Leistungsverweigerungsrecht aus Art. 240 § 1 EGBGB berufen. Gleiches galt für Mieter, wenn es sich um eigens abgeschlossene Strom-, Gas und Telefonverträge handelte. Schwierig war es in einem Mehrpersonenverhältnis, wie es in einem Mehrparteienhaus der Fall ist. Deren Rechtsstellung ist bislang noch nicht geklärt, denn der Gesetzgeber hat diese Frage offengelassen.

Zwar hat der BGH für die WEG die Verbrauchereigenschaft festgestellt. Allerdings kann sich die WEG nicht auf eine Gefährdung ihres angemessenen Lebensunterhalts, sondern nur auf die Lebensunterhaltsgefährdung einzelner Bewohner berufen. Ob dies ausreicht, ist umstritten. So wird teilweise argumentiert, dass in der WEG die Gefährdungssituation einzelner Eigentümer einfach durchgereicht werden kann.

Mieter von Wohnungen eines Mehrparteienhauses kommt das Leistungsverweigerungsrecht wohl nicht zugute. Etwaige Versorgungssperren müssen Mieter aber nicht fürchten, denn im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsabwägung dürften die Umstände der Pandemie zu berücksichtigen sein.

Konnten Verbraucher oder Kleinstunternehmer nicht zahlen, mussten sie sich auf ihr Leistungsverweigerungsrecht berufen, es einredeweise geltend machen. Sie mussten im Streitfall auch belegen, dass sie aufgrund der COVID-19-Pandemie nicht zahlen bzw. nur vermindert zahlen konnten. Hat der Verbraucher oder Kleinstunternehmer sein Leistungsverweigerungsrecht geltend gemacht, konnten keine Sekundärpflichten wie Schadensersatzpflichten oder Verzugszinsen entstehen. Waren die Auswirkungen des Leistungsverweigerungsrechts dem Vertragspartner nicht zumutbar, so galt dies nicht. Auch für Miet- und Pachtverträge war das Leistungsverweigerungsrecht nicht anwendbar, weil es hierzu spezielle Vorschriften gab.

Können Mieter weiter eine Belegeinsicht für die Nebenkostenabrechnung verlangen?

Es spricht nichts dagegen, Mieter weiterhin Belegeinsicht zu gewähren. Dabei sind die Hygiene- und Abstandsregelungen sowie weitere Vorschriften zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie einzuhalten. Soweit möglich, sollte die Belegeinsicht in einem separaten Raum ermöglicht werden. Der Vermieter kann sich aber auch dafür entscheiden, Belegeinsicht in der Weise zu gewähren, dass er Kopien oder eine digitale Version zur Verfügung stellt.

Muss der Vermieter Kopien der Belege zur Verfügung stellen und wer trägt die Kosten hierfür?

Da eine Belegeinsicht weiterhin grundsätzlich möglich ist, kann der Vermieter den Mieter darauf verweisen. Stellt der Vermieter Kopien der Belege seinen Mietern auf Anfrage zur Verfügung, tragen die Mieter hierfür regelmäßig die Kosten.

Will der Vermieter eine Belegeinsicht bei sich vermeiden und bietet daher dem Mieter von sich aus Kopien an, muss er die Kosten hierfür grundsätzlich selber tragen.

3. Neuvermietung

Dürfen Wohnungsbesichtigungen noch durchgeführt werden?

Die zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie erlassenen Verordnungen sehen häufig sogenannte Kontaktverbote vor, welche in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich ausgestaltet sein können. Teilweise ist vorgeschrieben, dass man sich innerhalb der eigenen Wohnung aufzuhalten hat und diese nur in benannten Ausnahmefällen verlassen darf. Teilweise wird auch nur verlangt, soziale Kontakte auf ein Minimum zu reduzieren. Allen gemein sind die Abstandsregelungen, die einzuhalten sind. Nach diesen Regelungen ist davon auszugehen, dass Wohnungsbesichtigungen in den meisten Fällen möglich sind, wenn die Abstands- und Hygienevorschriften eingehalten werden. Ausgeschlossen dürften Massenbesichtigungen sein, da in diesen Fällen Personen aus mehreren Haushalten zusammenkommen, was häufig untersagt ist. Zudem sollten die Besichtigungen vorzugsweise in einem unbewohnten Zustand stattfinden. Eine Wohnungsbesichtigung von bewohnten Wohnungen dürfte – zumindest ohne Makler – zwar möglich sein, sollte aber vermieden werden. Zugehörige einer Risikogruppe werden eine Besichtigung nicht dulden müssen. Bei Mietern in Quarantäne ist eine Wohnungsbesichtigung ausgeschlossen.

Dürfen Umzüge noch vorgenommen werden?

Da selbst unter den strengen Regelungen einige Bundesländer Umzüge für möglich erklärt haben, dürften diese grundsätzlich möglich sein. Trotzdem: Die Abstands- und Hygienemaßnahmen sind einzuhalten. Ob ein Umzug mit befreundeten Helfern möglich ist, hängt ab von der Ausgestaltung der Regelungen der Bundesländer und kann pauschal nicht beantwortet werden.

Dürfen Wohnungsübergaben noch erfolgen?

Wohnungsübergaben dürften zumindest in den Fällen, in denen nur der Vermieter und der neue Mieter zusammenkommen möglich sein. Abstands- und Hygieneregulungen sind einzuhalten.

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.

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.

4. Reparaturen, Handwerker und Dienstleister

Allgemein: Beim Einsatz von Handwerkern oder Dienstleistern in Wohnungen sind die jeweils regional geltenden Kontaktbeschränkungen sowie Abstands- und Hygieneregeln 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.

Dürfen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten noch durchgeführt werden?

Für die Wartung und Instandhaltung gelten die gleichen Regeln wie für Reparaturen. Arbeiten in den gemeinschaftlichen Bereichen sind unter Einhaltung der Schutzmaßnahmen möglich. Maßnahmen in den Wohnungen sind nur dann durchzuführen, wenn sie nicht verschoben werden können, die Einhaltung der Abstands- und Hygienemaßnahmen sichergestellt werden kann oder für die Sicherheit der Bewohner sowie den Erhalt und die Nutzung des Objekts notwendig sind.

Dürfen Modernisierungen noch durchgeführt werden?

Der Dachgeschossausbau, die Modernisierung einer leerstehenden Wohnung oder der Austausch einer alten Heizung im Keller sind geplant oder im vollen Gange: Ob die Arbeiten durchgeführt werden können, kommt auf den Einzelfall an. Wenn weder Bewohner noch Handwerker gefährdet werden, kann weitergearbeitet werden. Das setzt voraus, dass die wegen der Covid-19-Pandemie geltenden Sicherheits- und Hygienestandards eingehalten werden können. Eigentümer oder Bauherren sollten daher zuvor folgende Punkte mit dem Bau- oder Handwerksunternehmer prüfen und vereinbaren:

- sichtbarer Aushang von Verhaltens- und Hygienehinweisen

- eigene/separate Sanitäranlage, regelmäßige Reinigung und Bereitstellung von Hygienemitteln (Seife, WC-Papier, ggf. Händedesinfektionsmittel)
- Baustellenverbot für alle Handwerker bei beginnenden und akuten Krankheitssymptomen der Atemwege (Husten, Fieber, Schnupfen etc.)
- Arztbesuch bei Verdacht auf Coronavirus-Infektion und Einhaltung der Meldepflicht
- Bereithaltung der Kontaktdaten der täglich auf der Baustelle tätigen Handwerker bzw. Personen
- Möglichkeit der Nutzung separater Zugänge zum Gebäude und zu den Baustellenbereichen

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. Für die Arbeiten sind – soweit möglich – die Anzahl der beteiligten Personen zu begrenzen; Hygiene und Mindestabstand sind einzuhalten.

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.

Dürfen Dienstleister die Durchführung ihrer Aufgaben verweigern?

Für Dienstleister gelten die gleichen Regeln wie für Handwerker. Dienstleister, die jedoch Leistungen zur Versorgung (Strom, Wasser, Heizung) übernommen haben, müssen diese nach den energiewirtschaftlichen Vorschriften weiterhin sicherstellen.

Muss der Schornsteinfeger in die Wohnung gelassen werden?

Schornsteinfeger dürfen ihren Tätigkeiten nachgehen, insofern die Sicherheits- und Hygieneregeln 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.

5. Verhalten im Haus und auf dem Grundstück

Dürfen Spielflächen/Spielplätze im Gemeinschaftsgarten noch genutzt werden?

Sollten Regelungen zur Nutzung von öffentlichen Spielplätzen bestehen, sollten auch entsprechende Regelungen für Spielplätze in WEG- oder Mietshausanlagen getroffen werden. Es ist zumindest ratsam, Verhaltensregeln und/oder eine Maximalbelegung festzulegen.

Dürfen sonstige Gemeinschaftsräume bzw. -flächen noch genutzt werden?

Soweit die jeweils geltenden Verordnungen und Verfügungen nichts anderes vorsehen, dürfen Gemeinschaftsflächen benutzt werden, solange die Regelungen zu den Kontaktbeschränkungen, insbesondere die Abstandsregelungen, eingehalten werden.

Muss der Vermieter die Nutzung untersagen?

Sollten die jeweils geltenden Verordnungen und Verfügungen vorsehen, dass bestimmte Bereiche nicht mehr genutzt werden können, ist es ratsam, dass der Vermieter darüber informiert, um sich vor eventuellen Bußgelderlassen zu schützen.

Müssen Vermieter dafür Sorge tragen, dass die Hygienevorschriften und Kontaktsperren im Haus eingehalten werden?

Die Hygienevorschriften und Kontaktsperren richten sich an die Einzelpersonen. Es ist also jeder einzelne Bewohner angehalten, sich an die Vorschriften zu halten. Der Vermieter hat hier keine Garantenfunktion für seine Mieter. Sollten den Vermieter unzulässige Zusammenkünfte in den Wohnungen bekannt werden, sollte er die Mieter jedoch darauf hinweisen, dass diese untersagt sind. Bei uneinsichtigen Mietern kann auch eine Anzeige bei den zuständigen Behörden erfolgen.

Sollten andere Bewohner des Hauses durch absichtliche Verstöße gegen die geltenden Vorschriften belästigt oder gefährdet werden, sollte der Vermieter den Störer abmahnen. Zusätzlich können die betroffenen Bewohner gegebenenfalls eine Anzeige bei den zuständigen Behörden erstatten.

Kann Mietern gekündigt werden, die die Hygienevorschriften und Kontaktsperren im Haus nicht einhalten?

Ein Verstoß gegen die Hygienevorschriften und Kontaktsperren stellt grundsätzlich keinen Grund für eine Kündigung dar. Sollten hierdurch jedoch absichtlich andere Bewohner gefährdet werden, kann dies zum Schutz der übrigen Mieter eine Kündigung rechtfertigen oder sogar erforderlich machen. Vor einer Kündigung sollte der Mieter jedoch in der Regel abgemahnt werden.

Dürfen Mieter ihre angemietete Wohnung als HomeOffice nutzen?

Grundsätzlich muss der Vermieter eine gewerbliche Tätigkeit des Mieters in der Mietwohnung nicht dulden. Unabhängig davon, ob ein HomeOffice von Arbeitnehmern überhaupt als gewerbliche Tätigkeit eingestuft werden kann, ist der Vermieter jedoch verpflichtet, Tätigkeit ohne Mitarbeiter und ohne ins Gewicht fallenden Kundenverkehr in der Wohnung zu dulden (BGH, Urteil vom 14. Juli 2009, VIII ZR 165/08). Da ein HomeOffice diesen Anforderungen in der Regel erfüllt, ist eine entsprechende Nutzung der Wohnungen also zulässig, soweit hiervon keine unverhältnismäßigen Störungen der anderen Bewohner des Hauses ausgehen.

Hat der Mieter einen Anspruch auf technische Änderungen in der Wohnung fürs HomeOffice?

Da Wohnungen für Wohnzwecke vermietet werden und das HomeOffice lediglich eine geduldete Nutzung ist, kann der Mieter hieraus keine weiteren Ansprüche gegenüber dem Vermieter herleiten. Der Vermieter schuldet also nur den vertraglich vereinbarten Zustand für Wohnzwecke. Hat der Mieter darüberhinausgehende baulich-technische Ansprüche, muss er diese selber erfüllen. Bei baulichen Änderungen ist hierfür die Erlaubnis des Vermieters erforderlich.

Muss während der Kontaktsperre vermehrter Lärm in den Wohnungen toleriert werden?

Auch während der COVID-19-Pandemie gilt das allgemeine Rücksichtnahmegebot. Es darf also grundsätzlich nicht mehr Lärm in der Mietwohnung verursacht werden also sonst auch. Allerdings ist das soziale Leben vielerorts aufgrund der Kontaktsperre zum größten Teil auf die eigene Wohnung beschränkt. Daher wird man einerseits erwarten können, dass Nachbarn mehr Geräusche über einen längeren Zeitpunkt hinnehmen. Im Gegenzug werden die Nachbarn aber auch erwarten können, dass insbesondere während der Ruhezeiten die

Geräuschentwicklung minimiert wird. Bei der Abwägung spielt der vorhandene bauliche Lärmschutz natürlich weiterhin eine Rolle. Zu berücksichtigen ist hierbei natürlich auch wie stark die gesetzlichen Einschränkungen jeweils sind. In Phasen des absoluten Lockdowns, wird man Geräusche, die von sportlichen Betätigungen in der Wohnung herrühren eher akzeptieren müssen, als in Zeiten, in denen Sport auch unproblematisch im Freien durchgeführt werden kann.

6. Welche Besonderheiten gelten bei vermieteten Gewerberäumen?

Kann der Mieter pandemiebedingt mindern?

Ob Gewerbetreibenden, die aufgrund von Anordnungen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie ihr Gewerbe nicht ausüben dürfen, ein Mietminderungsrecht zusteht, wird durch die Rechtsprechung noch immer uneinheitlich bewertet. Allerdings geht eine Tendenz in die Richtung, dass staatliche Corona-Maßnahmen keinen Mietmangel darstellen: So verneinten z.B. 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. Sie schlossen sich der Argumentation des BGH an (BGH, Urteil v. 16.2.2000; Az. XII ZR 297/97) nach der kein Mietmangel vorliege, solange die gemietete oder gepachtete Fläche – was bei staatlichen Corona Maßnahmen der Fall sei – grundsätzlich weiter uneingeschränkt genutzt werden könne. Auch das LG Stuttgart (Urteil v. 19.11.2020, 11 O 215/20), das LG Wiesbaden (Urteil v. 5.10.2020, 9 O 852/20) und das LG München II (Urteil v. 22.9.2020, 13 O 1657/20 und Urteil v. 6.10.2020, 13 O 2044/20) verneinten einen Mietmangel.

In der Literatur wird dies kontrovers diskutiert. So wird teilweise vertreten, dass den Gewerbemieter ein Minderungsrecht zusteht. Begründet wird dies u.a. damit, dass die Gewerberäume aufgrund der COVID-19-Pandemie ausgesprochenen Nutzungsbeschränkungen bzw. -verbote nicht für den vereinbarten Zweck genutzt werden können und somit untauglich seien. Die Pandemie und deren schweren Folgen seien auch für niemanden vorhersehbar gewesen. Sie entziehen sich daher der üblichen gesetzlichen Risikoverteilung. Die Nutzungsbeschränkungen bzw. -verbote können somit auch nicht der Risikosphäre der Mieter zugeordnet werden.

Andere Stimmen lehnen diese Argumentation mit der oben aufgeführten Rechtsprechung ab. Denn grundsätzlich trägt das Verwendungsrisiko der Mietsache der Mieter (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). Zudem wird auf die BGH-Rechtsprechung zum Rauchverbot verwiesen (BGH, Ur. v. 13. 7. 2011, Az. XII ZR 189/09). Hiernach begründen öffentlich-rechtliche Gebrauchsbeschränkungen nur dann einen Mangel, wenn sie auf der konkreten baulichen Beschaffenheit der Mietsache beruhen und ihre Ursache nicht im Betrieb des Mieters haben. Da die COVID-19-bedingten Nutzungsbeschränkungen allein für den durch den Betrieb des Mieters begründeten Publikumsverkehr gelten, liegt die Untersagung alleine im Risikobereich des Gewerbemieters (so bspw. RA Silvio Sittner, NJW 2020, 1169 ff.). Auch der Gesetzgeber geht laut der Gesetzesbegründung zum neuen Art. 240 § 2 EGBGB grundsätzlich davon aus, dass trotz pandemiebedingter Geschäftseinbußen bzw. -beschränkungen die Mietzahlungspflicht (uneingeschränkt) fortbesteht.

Als Interessenvertreter der privaten Vermieter vertritt Haus & Grund natürlich – genau wie die oben aufgeführte Rechtsprechung – die zweite Auffassung: Weder wirtschaftliche Schwierigkeiten noch die Tatsache, dass der Mieter die Räumlichkeiten pandemiebedingt nicht gewinnbringend nutzen kann, befreit ihn von seiner Zahlungspflicht. Etwas anderes kann sich nur dann ergeben, wenn der Mietvertrag eine Umsatzmiete vorsieht oder das Risiko der Eignung zum Geschäftszweck auf den Vermieter verlagert.

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

Auch bezüglich einer COVID-19-bedingten Vertragsanpassung durch den Mieter gab es bislang unterinstanzlich keine einheitliche Rechtsprechung.

Der Gesetzgeber hat nun mit der Einführung von Art. 240 § 7 EGBGB (Inkrafttreten zum 31.12.2020) eine Vermutungsregelung zu § 313 BGB geschaffen:

Störung der Geschäftsgrundlage von Miet-und Pachtverträgen

(1) Sind vermietete Grundstücke oder vermietete Räume, die keine Wohnräume sind, infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar, so wird vermutet, dass sich insofern ein Umstand im Sinne des § 313 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat.

(2) Absatz 1 ist auf Pachtverträge entsprechend anzuwenden.

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. Das bedeutet, dass z.B. die Anordnungen zur Schließung des Einzelhandels und der Gastronomie zunächst vermuten lassen, dass ein Umstand vorliegt, der § 313 BGB zur Anwendung bringt. 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.

Zwar wurde durch die gesetzliche Änderung eine Vermutung geschaffen, dass sich die Umstände des Vertrags schwerwiegend verändert haben; im Rahmen der Abwägung kann das Ergebnis aber sehr differenziert ausfallen. Insbesondere sind an dieser Stelle die konkreten Umstände zu betrachten: Kann der Mieter die Räumlichkeiten wirklich nicht nutzen oder ist durch den Außer-Haus-Verkauf eine Nutzung weiterhin möglich; hat der Mieter finanzielle Einbußen und wenn ja, in welcher Höhe; welche staatlichen Hilfen erhält der Mieter? § 313 BGB gewährt keine Überkompensation.

All diese Punkte sind zu berücksichtigen, wenn eine Vertragsanpassung erfolgen soll. Mieter und Vermieter müssen miteinander ins Gespräch kommen und eine angemessene Regelung finden. Erhält der Mieter beispielsweise vollumfängliche staatliche Hilfen und sind seine finanziellen Einbußen dadurch gering, so kann das Ergebnis sein, dass eine Vertragsanpassung nicht in Betracht kommt, da ihm ein Festhalten am ursprünglichen Vertrag zumutbar ist. Kommt man zu dem Ergebnis, dass ein Festhalten des Mieters am ursprünglichen Vertrag nicht zumutbar ist, kommen verschiedene Anpassungsmöglichkeiten in Betracht. Eine Vertragsanpassung kann und soll dabei aber nur in einem angemessenen Umfang erfolgen. Die Anpassung muss also den Einbußen oder dem Missstand zwischen Leistung und Gegenleistung gerecht werden. Eine Absenkung des Mietzinses ist dabei nur eine Möglichkeit. Möglich sind auch Stundungen oder eine Verringerung der angemieteten Fläche. Hier ist im Endeffekt Kreativität gefragt.

Achtung: Vertragsanpassungen sollten – um Missverständnisse zu vermeiden – immer nur an die staatlichen Einschränkungen gekoppelt erfolgen. Sobald ein Normalbetrieb wieder möglich ist, sollte der ursprüngliche Vertrag wieder gelten.

Im Endeffekt ändert sich – entgegen der medialen Berichterstattung – durch die Gesetzesänderung nicht viel, denn auch zuvor haben Gerichte den § 313 BGB bereits für anwendbar erachtet und einen schwerwiegenden Umstand bejaht. Streit entbrannte häufiger über die Frage, ob ein Festhalten am Vertrag für den Mieter zumutbar ist. Diese Frage wird aber durch die Vermutungsregelung nicht tangiert. Genau wie zuvor sollten Vermieter mit ihren Mietern ins Gespräch kommen, 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 beruht. 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.

Der Vermieter kann dies ebenso durch Glaubhaftmachung entkräften (BGH, vom 03.03.1983 – IX ZB 4/83). Ist der Betrieb lediglich eingeschränkt und kann er beispielsweise über E-Mail, das Internet oder per Telefon und den Versand weiter aufrechterhalten und Einnahmen erzielt werden, hängt ein Kündigungsausschluss vom Einzelfall ab. Denn von einem zahlungswilligen Mieter ist die Bereitschaft zu verlangen, sich nach den ihm zumutbaren Möglichkeiten an veränderte Umstände anzupassen und sich um seine fortwährende Leistungsfähigkeit zu bemühen.

Daneben gilt für unbefristete Gewerbemietverhältnisse, soweit keine anderweitigen Vertragsregelungen greifen, sowie für unter Verletzung der Schriftform befristete Verträge: Das Recht zur ordentlichen Kündigung mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Quartals bleibt möglich (§ 580a Abs. 2 BGB). Gleiches gilt für den Verzug, denn der Mieter ist trotz Kündigungsausschluss zur Zahlung verpflichtet. Zahlt der Mieter von Gewerberäumen nicht, sind daher Verzugszinsen zu zahlen. Zudem können im Gewerbemietrecht pauschale Mahnkosten von 40 Euro in Ansatz gebracht werden, soweit keine anderweitigen vertraglichen Regelungen bestehen (§ 288 Abs. 5 S. 1 BGB).

Was gilt im Hinblick auf eine mögliche Insolvenz des Gewerbemieters?

Im Zuge der Covid-19-Pandemie wurde die Pflicht zur Insolvenzbeantragung gelockert. Unternehmen, die infolge der Corona-Krise zahlungsunfähig oder überschuldet sind, sollen zunächst Sanierungsverhandlungen mit ihren Gläubigern – wie Vermieter oder etwaige öffentliche Stellen, die Hilfsmittel zur Verfügung stellen – führen können. Mit dem Scheitern der Verhandlungen und spätestens zum 30. September 2020 endete die Aussetzungsfrist zunächst. Sie wurde jedoch bis zum 31.12.2020 für überschuldete aber nicht zahlungsunfähige Unternehmen verlängert. Zu beachten ist dabei: Je länger der Zeitraum bis zum Insolvenzantrag andauert, desto mehr Mietrückstände sind im Zweifel als Insolvenzforderung zur Tabelle anzumelden und fallen gegebenenfalls aus.

Für Januar 2021 wurde die Insolvenzantragspflicht für Geschäftsleiter von Unternehmen ausgesetzt, die einen Anspruch auf die Gewährung finanzieller Hilfeleistungen im Rahmen der sog. November- und Dezemberhilfen haben. Voraussetzung ist, dass ein entsprechender Antrag auf Hilfsleistungen im Zeitraum vom 1. November bis zum 31. Dezember 2020 gestellt wurde. War eine Antragstellung nicht möglich, wird die Insolvenzantrags-

pflicht ebenfalls ausgesetzt. Die Insolvenzantragspflicht ist jedoch nicht ausgesetzt, wenn offensichtlich keine Aussicht auf Erlangung der Hilfeleistung besteht oder die mögliche Hilfeleistung für die Beseitigung der Insolvenzreife unzureichend ist. (vgl. https://www.bmjv.de/DE/Themen/FokusThemen/Corona/Insolvenzantrag/Corona_Insolvenzantrag_node.html).

Welche Möglichkeiten gibt es, dem Mieter durch eine Stundungsvereinbarung zu helfen?

Für eine Stundungs- bzw. Ratenzahlungsvereinbarung gilt, dass dadurch von den Regelungen des Art. 240 § 2 Abs. 1 EGBGB-neu nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden darf, zum Vorteil mithin sehr wohl. Die Gesetzesbegründung führt an, dass für die pandemiebedingte Nichtleistung der Mieten für die Monate April 2020 bis Juni 2020 eine Kündigung bis zum Ablauf des 30. Juni 2022 ausgeschlossen ist. Eine diesbezügliche Zahlungspflicht bleibt mithin bestehen. Dies gilt insbesondere für die sich daraus ergebende Rechtsfolge des Verzugs.

Daraus schlussfolgernd können dem Mieter durch eine Vereinbarung sowohl Teile der Miete für die Monate April bis Juni 2020 erlassen oder ihre Fälligkeit hinausgeschoben und damit der Verzug abgemildert werden. Des Weiteren kann in der Vereinbarung auch zwischen der Grundmiete und den Betriebskostenvorauszahlungen unterschieden werden. Wichtig ist, dass durch eine Nachtragsvereinbarung der Kündigungsausschluss für diese Mietrückstände nicht konterkariert wird. Denkbar ist insofern ein klarstellender, ergänzender Hinweis: „Unberührt hiervon bleibt der Kündigungsausschluss nach Art. 240 § 2 Abs. 2 EGBGB-neu.“ Ferner sind auch Regelungen denkbar für die Mieten ab Juli 2020.

Eine Nachtragsvereinbarung sollte aber gut überlegt sein, da das Ende der pandemiebedingten Krise nicht absehbar ist und gegebenenfalls die laufenden Kosten vom Vermieter weiterhin aufzubringen sind. Entscheidet sich der Vermieter für eine entsprechende Nachtragsvereinbarung, ist auf die Schriftform zu achten, um dem Risiko einer vorzeitigen Kündigung entgegenzuwirken.

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. In diesen Ländern muss dann geprüft werden bis zu welcher Personenanzahl und aus welchen Gründen Versammlungen 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. 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.

Kann die Eigentümerversammlung digital durchgeführt werden?

Das Gesetz sieht die digitale Teilnahme an Eigentümerversammlungen nur vor, wenn die WEG dies vorab beschließt. Aber auch dann muss nach den geltenden rechtlichen Regelungen immer die Möglichkeit zur vor-Ort-Teilnahme gegeben sein.

Wie bleiben Verwalter und Gemeinschaft handlungsfähig?

Solange Versammlungen untersagt sind, bleiben die WEG und der Verwalter handlungsfähig, weil dem Verwalter Notkompetenzen zustehen und die WEG auch im Rahmen von Umlaufbeschlüssen entscheiden kann.

Nach § 27 Abs. 1 Nummer 2 WEG ist der Verwalter in dringenden Fällen berechtigt und verpflichtet, Maßnahmen zu ergreifen die zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind. Solche dringenden Fälle liegen insbesondere dann vor, wenn dem Gemeinschaftseigentum oder der Gemeinschaft Schaden drohen. Auch ist der Verwalter nach § 27 Abs. 1, Nr. 2 WEG berechtigt, Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist notwendig sind.

Alle übrigen Maßnahmen können nach Aufhebung der Beschränkungen im Rahmen einer Eigentümerversammlung oder per Umlaufbeschluss beschlossen werden. Da ein Umlaufbeschluss nach § 23 Abs. 3 WEG nur einstimmig gefasst werden kann, ist es zumindest in kleineren WEGs eventuell ratsam, vorab eine Telefon- oder Videokonferenz abzuhalten. Dadurch erhalten die Eigentümer die Möglichkeit, sich auszutauschen und sich eine Meinung zu bilden und der Verwalter kann bereits absehen, ob ein Umlaufbeschluss erfolgversprechend ist.

Was passiert, wenn die Amtszeit des Verwalters ausläuft?

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht 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. Diese zeitverschaffende Regelung tritt am 31. Dezember 2021 außer Kraft. Damit haben Eigentümergemeinschaften bis zu diesem Zeitpunkt Zeit, einen neuen Verwalter zu bestellen.

Was passiert, wenn der aktuelle Wirtschaftsplan ausläuft?

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht 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.

Muss ein Verwalter den Gemeinschaftsspielplatz schließen, wenn eine Verordnung die Schließung öffentlicher Spielplätze vorsieht?

Um eventuellen Haftungsfragen und/oder Bußgeldern zu entgehen, sollte der Verwalter in Fällen einer entsprechenden Verordnung – auch ohne Beschluss der Eigentümergemeinschaft – die Schließung des Gemeinschaftsspielplatzes vornehmen. Es ist zumindest ratsam, Verhaltensregeln und/oder eine Maximalbelegung festzulegen.

III. Steuern und Finanzierung

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. Wo dies nicht der Fall ist, kann z. B. das Muster aus Bayern

(https://www.finanzamt.bayern.de/Informationen/Formulare/Steuerzahlung/Steuererleichterungen_aufgrund_der_Auswirkungen_des_Coronavirus.pdf) genutzt werden, um die nötigen Angaben zusammenzustellen. Die Anträge können per E-Mail, zum Teil auch als ausfüllbares PDF, aber auch per Fax oder Post an das Finanzamt geschickt werden. Ein persönlicher Kontakt in der Behörde ist derzeit nicht möglich. Ein bloßes Telefonat genügt nicht zur rechtswirksamen Antragstellung. Fristen für die Abgabe von Erklärungen gelten grundsätzlich weiter, gegebenenfalls sollten Verlängerungsanträge gestellt werden. Über das elektronische Programm ELSTER sind auch weiterhin Einsprüche gegen Steuerbescheide, Anträge auf Anpassung von Vorauszahlungen oder Fristverlängerungsanträge möglich.

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.

Wie funktioniert der pauschale Verlustrücktrag?

Wegen zu erwartender Mietausfälle müssen für 2020 viele Vermieter mit Verlusten rechnen. Diese sind grundsätzlich ins Vorjahr rücktragbar, können also dort mit dortigen Gewinnen verrechnet werden. Bereits jetzt, bevor der tatsächliche Umfang der Verluste voll bekannt ist, können betroffene Vermieter, die noch nicht für 2019 veranlagt worden sind, auf Antrag eine pauschale Herabsetzung der festgesetzten Vorauszahlungen für 2019 erreichen. Die Senkung soll jetzt 30 Prozent der Einkünfte aus 2019 (ohne Einkünfte aus selbständiger Arbeit) betragen, für Einzelveranlagte maximal 5 Millionen, für zusammen Veranlagte maximal 10 Millionen Euro. Auf dieser Grundlage werden die Vorauszahlungen für 2019 neu berechnet. Eine Überzahlung wird erstattet. Wird im Jahr 2020 doch ein Überschuss erzielt, muss die Erstattung wieder zurückgezahlt werden. Solange Verluste ausgewiesen werden, muss sie nicht zurückgezahlt werden. Waren die Verluste dann tatsächlich noch höher, können unter Vorlage entsprechender Belege auch diese Verluste geltend gemacht werden.

Wie weise ich die Voraussetzungen für den pauschalen Verlustrücktrag nach?

Es genügt hierfür bereits, dass Vorauszahlungen für 2020 auf null Euro herabgesetzt wurden und der Steuerpflichtige versichert, dass er für 2020 aufgrund der Corona-Krise eine nicht unerhebliche negative Summe der Einkünfte erwartet.

Gibt es coronabedingte Fristverlängerungen für die Abgabe der Steuererklärung?

Für Steuerpflichtige, die sich nicht von einem Steuerberater, Lohnsteuerhilfeverein oder einer anderen zur Beratung befugten Person haben beraten lassen, endete die allgemeine gesetzliche Abgabefrist für Steuererklärungen für das Kalenderjahr 2019 am 31. Juli 2020. Bei coronabedingtem Versäumnis dieser Frist kann an das Finanzamt eine Bitte um Fristverlängerung gerichtet werden. Steuerberatene Steuerpflichtige (s.o.) haben für die Steuererklärungen normalerweise bis Ende Februar 2021 Zeit. Die grundsätzlich Ende Februar 2021 ablaufende Abgabefrist für das Kalenderjahr 2019 wurde allgemein um einen Monat verlängert. Steuererklärungen können daher fristgerecht bis zum 31. März 2021 abgegeben werden, ohne dass hierfür eine Fristverlängerung beantragt werden muss. Die Fristverlängerung gilt nicht für Steuererklärungen, die auf Grund einer gesonderten Anordnung („Vorabanforderung“) bereits zu einem früheren Termin abzugeben sind. Nach Plänen der Koalitionsfraktionen ist vorgesehen, die mit Ablauf des Monats Februar 2021 endende reguläre Abgabefrist um 6 Monate **bis zum 31. August 2021 zu verlängern** (Pressemitteilung vom 17. Dezember 2020). Davon unabhängig kann im Einzelfall beim zuständigen Finanzamt unter den allgemeinen Voraussetzungen eine darüberhinausgehende Fristverlängerung beantragt werden. Der entsprechende Antrag sollte elektronisch über das Online-Finanzamt Mein ELSTER (<https://www.els-ter.de/eportal/formulare-leistungen/alleformulare/ingfristverl>) gestellt werden.

Welche Erleichterungen gibt es für Immobiliendarlehen?

Zahlungen (Zins und Tilgung) konnten vorübergehend ausgesetzt werden, denn sie galten kraft Gesetzes als gestundet. Die Fälligkeit der Zahlung wurde damit auf einen späteren Zeitpunkt verschoben (gestundet). Die Darlehensschuld wurde aber insoweit nicht erlassen. Der pandemiebedingt in Not geratene Darlehensnehmer

sollte dadurch Zeit gewinnen, um staatliche Hilfsangebote wahrzunehmen und gegebenenfalls Unterstützungsmaßnahmen zu beantragen.

Was waren die Voraussetzungen für eine Darlehens-Stundung?

Der Darlehensnehmer hat pandemiebedingt außergewöhnliche Einnahmeausfälle, die ihm die geschuldete Leistung unzumutbar machen. Das könnte z. B. durch die Anmeldung von Kurzarbeit durch den Arbeitgeber oder Einnahmeausfällige selbständig Tätiger der Fall sein. Der angemessene Lebensunterhalt des Darlehensnehmers bzw. seiner Unterhaltsberechtigten muss gefährdet sein.

Für welche Darlehen galt das?

Die Möglichkeit der Stundung bestand 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.

Die Abgrenzung zwischen Verbraucher und Unternehmer ist eine Einzelfallentscheidung. Entscheidend ist der Umfang der mit der Vermietung verbundenen Geschäfte. Erfordern die Verwaltung und Vermietung der Immobilien einen planmäßigen Geschäftsbetrieb (eigenes Büro, eigene Organisation für die Verwaltung und Vermietung), handelt es sich eher um eine gewerbliche Tätigkeit mit der Folge, dass der Darlehensnehmer als Unternehmer, nicht als Verbraucher gilt. Die nicht immer einheitliche Rechtsprechung nimmt z. B. dort eine gewerbliche Tätigkeit an, wo eine Vielzahl von Wohnungen vermietet bzw. verpachtet wurde und dies einen entsprechenden organisatorischen Aufwand erfordert. Klare Abgrenzungen anhand der Zahl der vermieteten Objekte gibt es nicht.

Was ist, wenn private Vermieter keine Verbraucher sind?

Für Vermieter, die keine Verbraucher sind, galt diese Stundungsmöglichkeit nach derzeitigem Rechtsstand nicht. Eventuell wird zu einem späteren Zeitpunkt der Anwendungsbereich der Stundungsmöglichkeit auf Vermieter, die als Kleinstunternehmer gelten, erweitert werden. Es sollte aber geprüft werden, ob Hilfen aus KfW-Programmen sowie Stundungsmöglichkeiten im Bereich der Einkommen-, Körperschaft- und Umsatzsteuer genutzt werden können, die derzeit unbürokratisch gewährt werden. Wenn Vermieter in dieser Eigenschaft auch Arbeitgeber sind, kommt eventuell auch die Stundung der Sozialabgabenzahlung bei der Krankenkasse in Betracht.

Was waren die Voraussetzungen für eine Stundung?

Voraussetzung für die Stundung war, dass coronabedingte Einnahmeausfälle den angemessenen Lebensunterhalt des Darlehensnehmers oder seiner Unterhaltsberechtigten gefährden. Der Nachweis über Einnahmeausfälle (z. B. durch Kontoauszüge, Einkommensnachweise, Buchführungsbelege) genügt. Der Zusammenhang mit der Corona-Pandemie muss ebenfalls nachgewiesen werden.

Für welchen Zeitraum galt die Stundung?

Alle zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 fälligen Zahlungen (Rückzahlung, Zinsen, Tilgung) wurden ab jeweiliger Fälligkeit für drei Monate von Gesetzes wegen gestundet. *Beispiel:* Eine am 1. April 2020 fällige Kreditrate musste erst am 1. Juli 2020 gezahlt werden, eine ab 1. Mai 2020 fällige Rate erst am 1. August 2020 usw. Diese Vertragsänderung musste die Bank dem Kunden unaufgefordert schriftlich bestätigen.

Musste ich sofort stunden oder konnte ich abwarten, ob ich in finanzielle Not gerate?

Bediente der Darlehensnehmer das Darlehen zunächst normal weiter, stellt aber später fest, dass er es nicht mehr kann, so konnte er auch noch für den restlichen Stundungszeitraum (also bis Ende Juni 2020) die Zahlung unterbrechen. Die Stundungswirkung trat kraft Gesetzes ein, musste also nicht ausdrücklich gegenüber dem Kreditgeber beantragt werden. Der Darlehensgeber sollte aber in jedem Fall darüber informiert worden sein, dass sich der Darlehensnehmer auf die pandemiebedingte Stundungswirkung beruft und dies begründen.

Kann die Bank mir den Kredit kündigen, wenn ich stunde?

Nimmt der Darlehensnehmer berechtigterweise die Stundungsmöglichkeit in Anspruch, darf die Bank ihm nicht mehr wegen Zahlungsverzuges, wesentlicher Verschlechterung der Vermögensverhältnisse oder Wertverlust der als Sicherheit gestellten Immobilie das Darlehen kündigen. Andere gesetzlich oder vertraglich geregelte Kündigungsgründe bleiben aber bestehen.

Kann ich mich mit der Bank auch auf andere Lösungen einigen?

Abweichende einvernehmliche Lösungen zwischen Darlehensnehmer und Bank bleiben auch nach Ablauf der gesetzlichen coronabedingten Stundung weiter möglich. Die Bank ist weiterhin aufgefordert, hierzu das Gespräch mit dem Kunden zu suchen.

Was passiert nach dem Ende der Stundungsphase?

Wird für die Zeit nach der dreimonatigen Stundungsphase keine einvernehmliche Lösung mit der Bank gefunden, verlängert sich die Vertragslaufzeit automatisch um drei Monate. Diese Verlängerung ist rechtlich gesehen eine Vertragsänderung und muss dem Kunden von der Bank unaufgefordert schriftlich bestätigt werden. Die Fälligkeit der einzelnen Zins- und Tilgungsleistungen wird dann insgesamt um drei Monate verschoben.

Kann die Stundung für die Bank unzumutbar sein?

Grundsätzlich könnte sich auch die Bank auf eine Unzumutbarkeit der Stundung berufen. Gründe hierfür sind aber derzeit kaum ersichtlich, da die europäischen und die deutschen Bankenaufsichtsbehörden bereits Erleichterungen bei den Eigenkapitalanforderungen der Banken erlassen haben. Im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie gestundete Raten gelten derzeit nicht als Kreditausfall.

Kann die Bank besondere Gebühren oder Verzugszinsen erheben, wenn ich stunde?

Nein. Es handelt sich um eine gesetzlich angeordnete Stundungswirkung. Deshalb darf die Bank, wenn davon Gebrauch gemacht wird, weder Verzugszinsen, Entgelte noch Schadensersatzansprüche geltend machen. Sowohl über die Wirkung der Stundung als auch über eventuelle Vertragsänderungen in diesem Zusammenhang muss die Bank den Darlehensnehmer schriftlich informieren.

Was ist, wenn die finanzielle Notlage weiter andauert?

Die Möglichkeit einer Ausdehnung der gesetzlichen Stundung bis zum 30. September 2020 wurde von der Bundesregierung nicht genutzt. Die Regelung ist somit ausgelaufen. Individuelle Vereinbarungen mit der kreditgebenden Bank sind aber weiterhin, wie vor der Corona-Pandemie, möglich.

Muss ich vorher erst andere Vermögensgegenstände verwerten?

Der Kreditnehmer war für die Inanspruchnahme der Stundung nicht zur Aktivierung sonstiger Vermögensgegenstände verpflichtet. Er konnte dies aber freiwillig tun, wenn er es für sinnvoll hielt, um die Darlehensschuld nicht zu groß werden zu lassen. Das hat auch ein Gericht bereits im einstweiligen Rechtsschutz für den Fall einer Kontoüberziehung entschieden (AG Frankfurt a.M., Beschl. v. 8.4.2020 - 32 C 1631/20 (89)) mit Verweis auf die Gesetzesbegründung. Der Kontoinhaber hatte seine COVID-19-bedingte Notlage durch einen Bewilligungsbescheid über Elterngeld, eine Arbeitgeberbescheinigung über Kurzarbeit sowie Kontoauszüge belegt.

Was ist noch zu beachten?

Nach Berichten der Verbraucherzentrale haben Banken teilweise entgegen der gesetzlichen Vorgaben Stundungszinsen verlangt oder Kreditnehmer im Zusammenhang mit der Stundung zu einer Aufstockung der Kreditsumme veranlasst oder statt einer Stundung auf eine Erhöhung ihres Dispokreditrahmens verwiesen. Vereinzelt sollen auch Gebühren für die reine Änderung der Ratenpläne erhoben worden sein. Durch solche unzulässigen Praktiken entstandene Mehrkosten sollten Kreditnehmer zurückfordern.

IV. Staatliche Hilfen

Welche staatlichen Hilfen können Mieter in Anspruch nehmen?

Staatliche Hilfspakete für Unternehmen stützen Einkommen der Mieter und Liquidität von Gewerbmietern

Die Einkommensverhältnisse von Mietern werden 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.

Vermieter von Gewerbeeinheiten können ihre Mieter an die lokalen Industrie- und Handelskammern verweisen, die Gewerbetreibenden und Unternehmern standortspezifische Informationen zu den Hilfspaketen geben können.

Wohngeld unterstützt selbstnutzende Eigentümer und Mieter bei Einkommenseinbußen

Mietern und selbstnutzenden Eigentümern, die durch die Corona-Krise Einkommenseinbußen erleiden, kann 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.

Die Höhe des Wohngeldes richtet sich nach Haushaltsgröße, Einkommen und Miete bzw. Belastung. Zur Höhe der Zahlungen bieten die Wohngeldtabellen eine Orientierung. Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bietet einen Wohngeldrechner an:

<https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/wohngeldrechner-2020-artikel.html>

Hinweis: Auch die Bundesländer bieten häufig eigene Rechner und zum Teil auch Online-Anträge an.

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.

Das Wohngeld wird in der Regel für zwölf Monate bewilligt. Danach ist ein neuer Antrag erforderlich. Zuständig dafür sind die örtlichen Wohngeldbehörden, die Gemeinde-, Stadt-, Amts- oder Kreisverwaltungen. Dort finden Sie in aller Regel weitere Informationen zur Antragstellung und Auszahlung.

Wichtig: Wohngeld wird nicht von allein gezahlt. Wohngeld gibt es nicht rückwirkend, sondern ab dem Monat, in dem der Antrag gestellt wurde. Daher im Zweifel lieber früher als später einen Antrag stellen.

Sozialschutzpaket erleichtert Zugang zu Hartz-IV-Leistungen

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.

Ob jemand im Falle eines Falles zum Kreis der Berechtigten gehört und wie viel Geld er bekommt, hängt von drei Faktoren ab:

- (1) der Anzahl der Haushaltsmitglieder,
- (2) dem Gesamteinkommen und
- (3) der Belastung durch den Kapitaldienst und Kostenaufwand für die Bewirtschaftung.

Die Größe des Wohnraums spielt keine Rolle. Im Gegenteil: Die Größe des Wohnraums kann sogar über die Bewirtschaftungspauschale die Förderung erhöhen. Zusätzlich gelten Betriebskosten und Kosten, die der Instandhaltung dienen, als Belastung, aber hier nur in angemessener Höhe. Zur Belastung können auch zu entrichtende Verwaltungskosten sowie die Grundsteuer gezahlt werden.

Gibt es staatliche Hilfen für Vermieter?

Nein. Bislang 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.