



04|20

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im April 2020

Das Corona-Virus hat uns fest im Griff!



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,
niemand hätte noch vor wenigen Wochen für möglich gehalten, dass das **öffentliche Leben** in Deutschland – und in vielen Teilen der Welt derart heruntergefahren wird. Viele **Menschen** erkranken, die Todesfälle steigen und ein Impfschutz ist nicht in Sicht.

In dieser äußerst schwierigen Situation müssen wir als **Gesellschaft** zusammenstehen – dies gilt auch für Vermieter und Mieter. Wenn Ihre Mieter die Miete nicht mehr zahlen können, sollen sie in diesen außergewöhnlichen Zeiten besonderen Schutz erfahren. Sie als Vermieter dürfen aber nicht vergessen werden – auch Sie müssen vor dem finanziellen Ruin geschützt werden, wenn Ihre Mieter keine Zahlungen mehr aufbringen können.

Wir haben uns entschieden, auf alle wichtigen **Mietrechts-Fragen** in Ihrem Vermieter-Alltag in Zeiten der Corona-Krise **Antworten** zu geben. Wir bitten allerdings um Verständnis, dass wir nur den Informationsstand zum Redaktionsschluss abbilden können.

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie ist es kaum vorstellbar: Aber es gibt sie noch – aktuelle Themen, über die wir Sie unterrichten wollen, so z. B. zum Stichwort „**Mietpreisbremse**“: Die ist jetzt bis **2025** verlängert und auch weiter „angezogen“ worden.

Es ist selten, dass sich die obersten deutschen Verfassungsrichter mit dem Mietrecht befassen müssen. Aktuell geht es um den **Mietendeckel** in **Berlin**. Im Eilverfahren wollte Karlsruhe das Gesetz nicht stoppen. Ob es allerdings Bestand haben wird, darf bezweifelt werden. Alle wichtigen Einzelheiten lesen Sie in der heutigen Ausgabe.

Ich wünsche Ihnen in diesen schwierigen Zeiten Zuversicht und den festen Glauben, dass wir diese Krise überwinden können – und vor allem: Bleiben Sie gesund!

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Das Mietverhältnis in Zeiten von Corona: Wie Sie als Vermieter mit Covid-19 umgehen sollten

Das **Corona-Virus** verändert das öffentliche Leben und damit auch das der Mieter und Vermieter von Wohn- und Gewerberaum. Wir geben Ihnen dazu Antworten auf wichtige Fragen für Ihren **Vermieter-Alltag**.

In vielen Bundesländern herrscht Ausnahmezustand. Das **öffentliche Leben** wurde größtenteils eingeschränkt, Veranstaltungen abgesagt. Selbst **soziale Kontakte** sollen möglichst vermieden werden. Damit ist beabsichtigt, die Ausbreitung von Sars-CoV-2 zu verlangsamen.

Wohnung besichtigen zur Neuvermietung erlaubt?

Der **Schutz** der Gesundheit geht vor. Damit ist nicht lediglich die des Vermieters oder seiner Mieter gemeint. Es geht vielmehr darum, das Verbreiten des Virus möglichst zu stoppen. Damit das ge-

währleistet ist, können **Besichtigungstermine** auch kurzfristig **abgesagt** werden.

Mietinteressenten können in diesem Fall ihren **Schaden**, beispielsweise Ausgleichszahlungen wegen einer langen und letztendlich überflüssigen Anfahrt, von Ihnen ersetzt verlangen. Es gilt ausdrücklich, die Empfehlungen der Behörden zu beachten.



Mein Tipp

Keine Herdenbesichtigung durchführen

Achten Sie bei Wohnungsbesichtigungen darauf, dass Sie keine Sammeltermin-Besichtigungen mit einer großen Personenmenge vereinbaren. Besichtigungen mit 10 oder mehr Wohnungsbewerbern, was in Bal-

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | Das Mietverhältnis in Zeiten von Corona:

Wie Sie als Vermieter mit Covid-19 umgehen sollten

3 | Arbeitshilfe:

Stundungsvereinbarung zwischen Vermieter und Mieter wegen Covid-19-Pandemie

7 | Und sie läuft und läuft und läuft:

Mietpreise bis Ende 2025 „gebremst“

8 | Berliner „Mietendeckel“ nicht ausgesetzt:

Eilanträge waren erfolglos

! | Service & more:

Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:
https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

lungszentren nicht selten der Fall ist, sollten Sie auf jeden Fall vermeiden. Sehen Sie als Vermieter feste Besichtigungszeiten nur für einzelne Personen vor und beachten Sie die Kontaktsperre-Regeln!

Mietinteressenten, die einen Besichtigungstermin aus Angst vor dem Coronavirus nicht wahrnehmen wollen, haben keinen Anspruch auf einen **Ersatztermin**. Im Einzelfall sollten Sie aber eine Möglichkeit finden, einen neuen Termin zu vereinbaren.

Aufgrund der aktuell bestehenden Kontaktsperre auch im Hinblick auf die Hygiene- und Abstandsregelungen muss Ihr **Noch-Mieter** die von Ihnen geplanten Wohnungsbesichtigungen **nicht dulden** und kann Ihr Ansinnen ablehnen.

Wenn Ihr Mieter nicht mehr zahlt?

Es gilt auch in Krisenzeiten der allgemeine **Grundsatz**: Verträge sind einzuhalten. Der Vermieter muss also weiterhin den Gebrauch an der Mietsache überlassen und der Mieter ist verpflichtet, die vereinbarte **Miete pünktlich zu zahlen**.

Aktuell wird in der Öffentlichkeit die Forderung erhoben, dass ein Zahlungsverzug nicht zum Wohnungsverlust führen darf. Menschen, die von Kurzarbeit oder Arbeitsplatzverlust betroffen sind, haben nun möglicherweise auch Schwierigkeiten, die finanziellen Mittel für die Wohnung aufzubringen. Gemeinsam mit dem Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GDW) fordert beispielsweise auch der Deutsche Mieterbund die Bundesregierung zur sofortigen Einrichtung eines „**Sicher-Wohnen-Fonds**“ auf, um den Fortbestand der Mietverhältnisse zu sichern.

Ein solcher **Solidar-Fonds** springt ein, wenn Mieter aufgrund der Folgen der

Corona-Krise ihre Miete nicht mehr zahlen können. So sollen die Zahlungsverzugs-Kündigung der Mieter und die finanzielle Schieflage der Vermieter verhindert werden.

Corona-bedingte Mietschulden? Kündigen geht nicht

Die Argumente der Verbände sind nach Berlin durchgedrungen. Bundestag und Bundesrat haben das „**Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie**“ am 25. bzw. 27.3.2020 verabschiedet. Es enthält 5 Gesetze mit sog. Formulierungshilfen im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht – auch zum Schutz von Mietern.

Das besagt: Mietern darf wegen Mietschulden, die auf der Corona-Pandemie beruhen, nicht gekündigt werden! Die **Sonderregel** zum Zahlungsaufschub gilt vom **1.4. bis 30.6.2020** – und zwar für Wohnraum- und Gewerberaummieter.

Für den Fall, dass die wirtschaftlichen Ausfälle durch die Corona-Krise noch länger andauern, ist ein **Verlängern** sogar bis zum **30.9.2020** drin. Aber: Die anderen Kündigungsmöglichkeiten wie etwa bei **Eigenbedarf** bleiben nach wie vor bestehen!

Mein Tipp

24 Monate-Rückzahlungs-Puffer

Ihr Mieter bleibt unabhängig vom Ausschluss Ihres Kündigungsrechts verpflichtet, die Miete zu leisten. Bis zum 30.6.2022 hat er aber Zeit, die „gestundeten“ Mietrückstände an Sie zurückzuzahlen.

Wie „glaubhaft machen“ bei Zahlungsproblemen geht

Einfach zu sagen: „*Lieber Vermieter, ich bin wegen Corona pleite und deine Miete kriegst du jetzt erstmal nicht*“,

geht nicht! Mieter von Wohnraum oder Gewerbeimmobilien sind nämlich nach dem „Corona-Milderungs-Gesetz“ verpflichtet, den **Zusammenhang** zwischen Corona-Krise und ihren Zahlungsschwierigkeiten **glaubhaft** zu machen.

Beispiele, wie die Zahlungsnot nachgewiesen werden kann

- **Privatmieter** durch Vorlage des Bescheids über staatliche Leistungen, einer Bescheinigung des Arbeitgebers oder andere Nachweise über einen Verdienstaufschlag/Kurzarbeitergeld; Eidesstattliche Versicherung; Kontoauszug
- **Gewerbemieter** durch die Untersagungsanordnung/Betriebsverbot durch Rechtsverordnung oder behördliche Verfügung

Vermieter bleiben bislang „ungeschützt“

In der aktuellen Corona-Situation sind die Mieter vor einer Verzugskündigung geschützt. Allerdings ist im Gesetz **keine Absicherung** der Vermieter vorgesehen. Bleiben die monatlichen Mietzahlungen aus, heißt das für manch einen Vermieter, ihm bricht seine dringend notwendige Liquidität weg und er droht selbst, in erhebliche finanzielle Schwierigkeiten zu geraten.

Die **Folge** davon ist: Vermieter bleiben bis zur Rückzahlungsfähigkeit ihrer Mieter oder dem Greifen anderer staatlicher Leistungen wie Wohngeld auf dem rückständigen Teil der Miete sitzen. Sie müssen aber gleichzeitig ihre Leistungen aus dem Mietverhältnis, Zahlungsverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern und Vertragspartnern aus dem Dienstleistungsbereich oder dem Bau- und Handwerksgewerbe erbringen.

Der Ausweg daraus: Ein **Solidar-Fonds** zugunsten der Vermieter könnte bei ausbleibenden Mietzahlungen helfen. Den gibt es bislang nicht.



Arbeitshilfe:

Stundungsvereinbarung zwischen Vermieter und Mieter wegen Covid-19-Pandemie

Stundungsvereinbarung

zwischen Herrn/Frau

_____ (Name und Anschrift des/der Vermieter[s])¹

– im Folgenden: Vermieter –

und Herrn/Frau

_____ (Name und Anschrift des/der Mieter[s])²

– im Folgenden: Mieter –

– im Folgenden gemeinsam: Mietvertragsparteien –

1. Gegenstand der Vereinbarung

Zwischen den Mietvertragsparteien besteht ein

Geschäftsraummietverhältnis

Wohnraummietverhältnis

über die im ____-geschoss des Anwesens _____ belegene(n) Wohnung/Geschäftsräume.

Wegen der aktuellen Covid-19-Pandemie vereinbaren die Mietvertragsparteien eine Stundung der

Gesamtmiete (Kaltmiete zzgl. Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen)

Nettokaltmiete

für folgende Zeiträume:

April 2020

Mai 2020

Juni 2020.

Die Mietvertragsparteien sind sich darüber einig, dass die gestundete Gesamtmiete / Nettokaltmiete für den vorgenannten Zeitraum / die vorgenannten Zeiträume bis _____ gezahlt wird.³

(Bei Gewerberaummiете:) Die Mietvertragsparteien sind sich außerdem darüber einig, dass der Mieter einen ausbezahlten Zuschuss, der aus der Beantragung einer Soforthilfe des Bundes oder des Landes auch für die Zahlung von Miete im Rahmen der Corona-Soforthilfe-Programme geleistet worden ist, nach Auszahlung durch die zuständige Stelle für die Zahlung der gestundeten Miete aufwendet. Über Antragstellung und Zusage bzw. Ablehnung des Antrags ist der Vermieter vom Mieter unverzüglich zu unterrichten.

Die gestundete Miete ist ab Zahlungsaufnahme zusätzlich zu der dann laufend zu zahlenden Miete zu leisten. Die Mietvertragsparteien werden ggf. hierüber eine Ratenzahlung vereinbaren.

Für den Zeitraum der Stundung ist die Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Zahlung der Miete gem. § 205 BGB gehemmt.

2. Forderungshöhe

2.1 Gestundete Miete

Der Mieter erklärt und erkennt an, dem Vermieter die folgenden zu den jeweils genannten Zeiträumen fälligen Mietzahlungen zu schulden:

April 2020 _____ EUR

Mai 2020 _____ EUR

Juni 2020 _____ EUR

Gesamtbetrag: _____ EUR

2.2 Zinsen

Der Mieter erklärt und erkennt außerdem an, dass die gestundete Miete mit dem aktuell geltenden gesetzlichen Verzugszinssatz zu verzinsen ist. Dieser beläuft sich derzeit

für Verbraucher (Wohnraummieter) auf 5 Prozentpunkte und

für Gewerbetreibende (Gewerberaummieter) auf 9 Prozentpunkte

über dem jeweiligen Basiszinssatz p. a., der Basiszinssatz liegt derzeit bei -0,88%.

Der Mieter hat somit die

Wohnraummiете aktuell mit 4,12% p. a. zu verzinsen,

Gewerberaummiете aktuell mit 8,12% p. a. zu verzinsen.

3. Nebenabreden

3.1 Widerrufsrecht des Vermieters

Der Vermieter ist berechtigt, diese Stundungsvereinbarung für den Fall zu widerrufen, dass bei ihm selbst eine wesentliche Verschlechterung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse eingetreten ist.

3.2 Auflösende Bedingung

Diese Stundungsvereinbarung steht unter der auflösenden Bedingung i. S. d. § 158 BGB, dass die gestundete Miete sofort zur Zahlung fällig ist, wenn der Mieter vor Ablauf des vereinbarten Stundungszeitpunkts über ausreichende finanzielle Mittel verfügt.

3.3 _____

(Unterschrift des/der Vermieter[s])

(Unterschrift des/der Mieter[s])

(Ort, Datum)

(Ort, Datum)

¹ Bei mehreren Vermietern: Name und Anschrift sämtlicher Vermieter ² Bei mehreren Mietern: Name und Anschrift sämtlicher Mieter

³ Spätester Zeitpunkt ist der 30.6.2022, vgl. § 2 Abs. 4 zu Art. 240 Vertragsrechtliche Regelungen aus Anlass der Covid-19-Pandemie.

Gibt es generelle Vorbereitungen für Vermieter und Mieter?

Besondere Verpflichtungen sieht der Gesetzgeber nicht vor. Der Vermieter muss also **nicht** für besondere gesundheitliche **Schutzvorkehrungen** sorgen. Grundsätzlich sollten allerdings die **Empfehlungen** der Fachleute, insbesondere der Virologen, eingehalten werden: Möglichst häufiges und gründliches Händewaschen und aufs Händeschütteln, z. B. im Treppenhaus, verzichten.

Sollte der Vermieter oder der Mieter den **Verdacht** haben, er könnte am Virus erkrankt sein, müssen die Vorgaben der Behörden eingehalten werden.

Mein Tipp

Wer schweigt, wird bestraft

Wer eine mögliche Ansteckung verschweigt oder sogar gegen eine Quarantäne-Anordnung verstößt, macht sich strafbar. Gerade zwischen Nachbarn im Mehrfamilienhaus sollte eine gegenseitige Rücksichtnahme in dieser außergewöhnlichen Zeit selbstverständlich sein.

Muss Infizierung, Erkrankung oder häusliche Quarantäne mitgeteilt werden?

Weder der Vermieter noch die Nachbar-Mieter haben ein Recht auf Information durch den infizierten oder erkrankten Mit-Mieter. Selbst wenn der Vermieter erfährt, dass einer seiner Mieter betroffen ist, darf er diese Information (mit Blick auf den **Datenschutz**) nicht ohne Weiteres an andere Hausbewohner weitergeben.

In vielen Fällen ist es allerdings so: Die Behörden informieren ihrerseits die Nachbarn im Haus als mögliche **Kontaktpersonen**.

Häusliche Quarantäne in Mietwohnung verbieten?

Es steht die Frage im Raum, ob der Eigentümer der vermieteten Wohnung die **häusliche Quarantäne** eines Bewohners **untersagen** darf. Das ist rechtlich nicht möglich. Denn das kann nur von den Behörden (hier: die **Gesundheitsämter**) angeordnet werden.

Wer trägt die Kosten für Desinfektionsmaßnahmen?

Nach dem geltenden Infektionsschutzgesetz sind die Kosten für Desinfektionsmaßnahmen **aus öffentlichen Mitteln** zu zahlen. Nur in ganz besonderen Fällen kann geprüft werden, ob möglicherweise der **Wohnungsinhaber** (also der Mieter) für die Kosten aufkommen muss.

Wenn ein Nachbar erkrankt und/oder in Quarantäne ist

Es gibt keinen Anspruch darauf, seine Miete zu kürzen, weil der Mieter nebenan an Covid-19 erkrankt ist und sich in häuslicher Quarantäne befindet. Für das **Miete mindern** oder ein **Aussetzen** der Mietzahlung besteht rechtlich keine Möglichkeit und auch kein Anlass. Ihr Mieter darf nur dann seine Miete runtersetzen, wenn Sie ihm als Vermieter die Mietsache, sprich die vermieteten Räume nicht zur Verfügung stellen können. Wäre das der Fall, entfällt auch seine Mietzahlungspflicht.

Sollten sich in Krisenzeiten **Engpässe** oder **Ausfälle bei externen Versorgern**, beispielsweise für Wasser, Strom und Heizung ergeben, muss im Einzelnen geklärt werden, ob Sie als Vermieter für diese Situation haften. Das hängt auch davon ab, ob Sie diese Leistungen mietvertraglich schulden oder Ihr Mieter die Versorgungsunternehmen selbst beauftragt hat.

Auch kann Ihr Mieter seine Mietzahlung nicht deswegen kürzen, weil der **private**

Spielplatz in der Wohnanlage wegen der Ansteckungsgefahr gesperrt worden ist.

Kann Wohngeld beantragt werden? Und wer?

Mietern und selbstnutzenden Wohnungseigentümern, die durch die Corona-Krise Einkommenseinbußen hinnehmen müssen, könnte das Wohngeld helfen. Normalerweise gilt: Wer seine Miete nicht bezahlen kann, weil das Geld nicht reicht, dem droht die Kündigung.

Um diese **Notlage** zu vermeiden, wurde das **Wohngeld** eingeführt. Auch in der jetzigen Situation muss diese Leistung greifen, um Selbstnutzer und Mieter zu schützen. Berechtigte haben letztlich einen Rechtsanspruch darauf.

Die **Höhe** des Wohngeldes richtet sich nach

- Haushaltsgröße,
- Einkommen und
- Miete bzw. Belastung.

Zur Höhe der Zahlungen bieten **Wohngeldtabellen** eine Orientierung.

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. Es wird i. d. R. für **12 Monate** bewilligt. Danach ist ein neuer **Antrag** erforderlich.

Zuständig für die Wohngeldanträge sind

- die örtlichen Wohngeldbehörden,
- die Gemeinde/Stadt,
- Amts- oder Kreisverwaltungen.

Dort finden Sie in aller Regel weitere Informationen zur Antragstellung und Auszahlung.

**Mein Tipp****Antragszeitpunkt beachten**

Wohngeld wird nur auf Antrag und auch nicht rückwirkend gezahlt. Es wird erst ab dem Monat gewährt, in dem der Antrag gestellt ist.

Übrigens: Wer die Voraussetzungen für das Wohngeld erfüllt, hat i.d.R. auch Anspruch auf **Kindergeld** oder eine **Steuerrückzahlung**.

Was ist mit Räumungsschutz während der Corona-Krise?

Die aktuelle Gesetzeslage schützt zwar vor Kündigung bei Nichtzahlen der Miete in der Zeit von April bis Juni 2020. Ein Schutz vor **Zwangsräumung** für Mieter, die ihre Miete **vor** dem Schutzzeitraum nicht gezahlt haben, sieht das Gesetz aber nicht vor.

Die Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienverbände (**BID**) rät Mietern, Vermieter so früh wie möglich anzusprechen, sollten ihnen Einkommensverluste drohen, damit frühzeitig nach Lösungen gesucht werden kann. Deutschlands derzeit größter Wohnungskonzern **Vonovia** will Mieter auf diese Weise entlasten. Es soll von der Corona-Krise betroffene Mieter Sorgen um die Bezahlbarkeit der Wohnung genommen werden. Die **Lösungen** können nach Bedarf **individuell** abgesprochen werden.

Die Eigentümerversammlung steht an – worauf ist jetzt zu achten?

In der ersten Jahreshälfte hat sie traditionell Saison: Die Eigentümerversammlung. Mindestens **einmal im Jahr** muss der Verwalter zur Eigentümerversammlung laden. Sie ist das oberste **Verwaltungs- und Beschlussorgan** der Eigentümergemeinschaft und entsprechend wichtig.

Bei Eigentümerversammlungen handelt es sich um **nicht öffentliche** Veranstaltungen. Der **Teilnehmerkreis** ist eingrenzbare, zudem werden die anwesenden Personen am Eingang **zentral registriert**, sodass die Kontrolle bei einem Ausbruch des Virus bei einer Person uneingeschränkt möglich ist. Ob die Versammlung letztlich allerdings stattfinden darf und mit welchen Vorgaben, hängt von den **Behörden** des jeweiligen Bundeslandes ab.

Was bei behördlich angeordneten Kontakt- und Ausgangssperren gilt

Werden aber – wie derzeit in **Bayern** – der **Katastrophenfall** ausgerufen und Veranstaltungen untersagt, ist davon auszugehen, dass die in diesen Zeitraum fallenden Eigentümerversammlungen nicht stattfinden dürfen. Werden sie dennoch durchgeführt, dürfte das anfechtbare Beschlüsse nach sich ziehen.

Durch die verordneten **Kontaktsperrungen** oder noch weitergehende **Ausgangssperren** kann es passieren, dass auch in **kleineren** Gemeinschaften Eigentümerversammlungen auf unbestimmte Zeit nicht durchgeführt werden können. Bei **größeren** Gemeinschaften ist die Zusammenkunft der Eigentümer häufig schon aufgrund behördlicher Anordnungen nicht mehr gestattet.

Vor diesem Hintergrund hat das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz eine entsprechend temporär geltende **Regelung**, die am 25.3.2020 vom Deutschen Bundestag verabschiedet wurde, **vorgelegt**. Sie ist bis zum 31.12.2021 befristet.

Beispiel: Was sich im WEG ändert*§ 6 Wohnungseigentümergeinschaften*

(1) Der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes

bleibt bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt.

(2) Der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan gilt bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort.

Der Alte bleibt zunächst

Der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bleibt bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt.

Das WEG sieht bereits vor, dass der Verwalter in dringenden Fällen die zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen treffen darf, ohne dass sich die Wohnungseigentümer vorher damit befasst haben (§ 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG). Ein **dringender Fall** liegt vor, wenn das zuvor in der Eigentümerversammlung **nicht möglich** ist. Dann ist der Verwalter auch zur **Vertretung** berechtigt (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WEG). Daneben ist er befugt, Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WEG).

Es sind daher vom Verwalter alle **unaufschiebbaren Maßnahmen** zu veranlassen. Das gilt vor allem dann, wenn dem gemeinschaftlichen Eigentum ein **Schaden droht** und nicht umgehend gehandelt würde. Insbesondere **notwendige Reparaturen** können auf dieser Grundlage vom Verwalter veranlasst werden. Die Gemeinschaft bleibt somit im Hinblick auf unaufschiebbare Maßnahmen in der durch das Sars-CoV-2-Virus ausgelösten Situation handlungsfähig, wenn keine Eigentümerversammlung durchgeführt werden kann.

Über alle **anderen Maßnahmen** kann entschieden werden, wenn die Eigentümerversammlung wieder stattfindet. Es

besteht daher darüber hinaus kein gesetzgeberischer Handlungsbedarf, in die Kompetenzregelungen des WEG einzugreifen.

Sollte die **Amtszeit** des bestellten Verwalters in dem Zeitraum **enden**, in dem das Durchführen einer Eigentümerversammlung nicht möglich ist, bleibt der zuletzt bestellte Verwalter bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt. Dadurch werden die durch den Bestellungsbeschluss sowie durch die Höchstfristen des § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG festgesetzten Begrenzungen der Amtszeit zeitweise außer Kraft gesetzt.

Das gilt auch, wenn die Amtszeit des Verwalters zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschrift bereits **abgelaufen** ist, aber auch, wenn sie erst danach abläuft.

Der alte WP gilt fort

Der **zuletzt** von den Wohnungseigentümern **beschlossene** Wirtschaftsplan **gilt** bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort, um die Liquidität der WEG zu sichern.

Somit ist sichergestellt, dass ein Wirtschaftsplan weitergilt, auch wenn der nicht beschlossen wurde. Erst in der nächsten Eigentümerversammlung wird dann die **Jahresabrechnung** beschlossen.

Mein Tipp

Jahresabrechnung auf Wunsch vorab erstellen

Soweit sie für steuerliche Zwecke erforderlich ist, muss sie den Wohnungseigentümern schon zuvor zur Verfügung gestellt werden. Um hier Streitigkeiten zu vermeiden, sollten Immobilienverwaltungen allen Eigentümern die Jahresabrechnung übermitteln.

An Vollmachten denken

Findet die Versammlung statt, haben Wohnungseigentümer die Möglichkeit, **schriftliche Vollmachten** zu erteilen. Insbesondere wenn Sie selbst oder Personen in Ihrem engen Umfeld einer Risikogruppe angehören, empfiehlt es sich, auf die persönliche Teilnahme zu verzichten und eine **dritte Person zu bevollmächtigen**, im Sinne des Eigentümers abzustimmen.

So kann die Versammlung mit einem deutlich kleineren Personenkreis stattfinden. Häufig wird der **Verwalter** zum Vollmachtnehmer bestimmt, da seine **Anwesenheit** sicher vorausgesetzt werden kann.

Mein Tipp

Wegen Sanierungsbeschlüssen auf Spätjahr verschieben

Wegen der aktuellen Situation empfiehlt es sich, von weitreichenden Entscheidungen, wie umfangreichen Sanierungsmaßnahmen für die WEG, abzusehen. Dazu sollten Sie später im Jahr einladen, schon, um Anfechtungsklagen zu vermeiden.

Die virtuelle Eigentümerversammlung – geht das?

In einzelnen WEGs ist es bereits heute geübte Praxis, Eigentümerversammlungen als **Telefon-, Video- oder Onlinekonferenzen** durchzuführen. Entsprechende Regelungen setzt der Gesetzgeber erst im Zuge der laufenden **Reform** des WEG im sog. **WEModG** um. Dann ist es möglich, an Präsenzveranstaltungen in elektronischer Form teilzunehmen, wenn das die Wohnungseigentümer beschlossen haben.

Nach (noch) geltender Rechtslage ist eine solche **Online-Teilnahme** an Präsenz-

versammlungen aber nur dann möglich, wenn **sämtliche** Wohnungseigentümer damit einverstanden sind – und auch das ist äußerst umstritten.

Wenn also Verwalter und Wohnungseigentümer über das erforderliche **technische Equipment** verfügen, ist die (teil-)virtuelle Versammlung grundsätzlich möglich. Die elektronisch teilnehmenden Eigentümer sollten dem persönlich anwesenden Verwalter auf alle Fälle **zusätzlich** noch eine **Stimmrechtsvollmacht** erteilen. Allerdings dürfte dieser Weg in den meisten Eigentümergemeinschaften derzeit noch nicht gangbar sein.

Insgesamt aber sollte eine bereits angesetzte Eigentümerversammlung verschoben werden, bis die Krisensituation vorüber ist.

Wie ist eine Wohnungsbesichtigung bei Mietende durchzuziehen?

Grundsätzlich hat der Vermieter einen **Anspruch** auf die Wohnungsbesichtigung. Ob aufgrund der derzeitigen Situation der Mieter verpflichtet ist, eine Besichtigung zu gewähren, ist sicherlich eine Frage des Einzelfalls. Und aufgrund der Regelungen zur **Kontaktsperre** hinsichtlich der Hygiene- und Abstandsvorgaben muss er das wohl auch derzeit nicht dulden. Denn die Besichtigung muss ihm **zugemutet** werden können. Das darf in Zeiten der Corona-Krise stark bezweifelt werden.

Das Betretungsrecht durch ein **Gericht durchzusetzen**, ist aufgrund der Dauer von gerichtlichen Verfahren nicht zielführend. Das Mietverhältnis ist bereits beendet, bis ein Urteil tatsächlich vorliegt.

Schadensersatz kann der Vermieter ebenfalls schwer durchsetzen: Denn dazu muss er nachweisen, dass er ein früheres oder rentableres Mietverhältnis gefunden hätte, wenn die Besichtigung stattgefunden hätte.

Bei der tatsächlichen **Wohnungsübergabe** muss grundsätzlich nur der **Schlüssel übergeben** werden. Das ist meistens auch durch einen Stellvertreter möglich, wenn Vermieter oder Mieter eine Infizierung vermeiden wollen. Es besteht keine Pflicht, ein **Abnahmeprotokoll** auszufüllen. Um das Infektionsrisiko mit dem Virus zu minimieren, sollte in dieser Krisenzeit vom Erstellen eines Abnahmeprotokolls abgesehen und die Wohnung vor bzw. nach Übergabe **alleine** durch den Vermieter besichtigt werden.

Was geht ab mit meinen Kreditraten?

Bislang ist noch nicht geregelt, dem Immobilieneigentümer in der Krisenzeit die Möglichkeit zu geben, seine **Kreditraten**

zu **strecken** oder die Zahlung der Raten **auszusetzen**.

Aber: Die Bankenaufsicht **BaFin** erlaubt aktuell allen Banken, bei Krediten bis zu 2 Monatsraten (Zins und Tilgung) eine Stundung zu genehmigen. Ihre Hausbank bekommt danach keine Probleme mit der Bankenaufsicht.

Steuern stunden erlaubt

Das Bundesfinanzministerium hat wegen der Corona-Krise den obersten Finanzbehörden der Länder für fällig werdende Steuern Stundungsmöglichkeiten und Vollstreckungsaussetzungen ermöglicht.

Die nachweislich und unmittelbar durch die Krise betroffenen Steuerpflichtigen

können danach **bis 31.12.2020** Anträge auf **Stundung** der bis zu diesem Zeitpunkt bereits fälligen oder fällig werdenden Steuern stellen.

Auch können Anträge auf **Anpassen** der **Vorauszahlungen** auf die Einkommen- und Körperschaftsteuer gestellt werden.

Mein Tipp

Steuerstundung beantragen wegen Mietausfällen

Die Steuerstundung kann denjenigen Vermietern helfen, die einen Mietausfall wegen der Corona-Krise zu verkraften haben.

Und sie läuft und läuft und läuft: Mietpreise bis Ende 2025 „gebremst“

Jetzt ist es „gesetzt“: Nach dem Bundestag stimmt auch der Bundesrat zu und **verlängert** die **Mietpreisbremse**. Damit erhalten Städte und Gemeinden bis zum Jahr **2025** die Möglichkeit, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu definieren, in denen die Mietpreisbremse gelten soll. In Mietverhältnissen, die seit dem 1.4.2020 (Inkrafttreten der Gesetzesänderung) eingegangen werden, können Mieter zu viel gezahlte Miete künftig auch **rückwirkend** einfordern!

Maximal 10% mehr an Miete

In den erfassten Gebieten darf die Miete bei **neu** abgeschlossenen Mietverträgen **maximal 10%** über der **ortsüblichen Vergleichsmiete** liegen. Nach bisheriger Rechtslage können entsprechende Verordnungen nur noch bis Ende 2020 erlassen werden.

Davon **ausgenommen** und fallen daher raus:

- seit 2014 neu gebaute Wohnungen,
- umfassend sanierte Wohnungen sowie
- Wohnungen, deren Vormiete oberhalb der nach der Mietpreisbremse zulässigen Miete lag.

Die Messer sind geschärft: Wenn Ihr Mieter was zurückhaben will

Außerdem gilt: Ihr Mieter kann von Ihnen als seinem Vermieter die zu viel gezahlte Miete zurückverlangen, weil die zulässige Höhe bei Mietbeginn überschritten wurde.

Ihr Mieter hat künftig einen Anspruch darauf, dass Sie ihm die gesamte, **ab Beginn** des Mietverhältnisses zu viel gezahlte Miete zurückgeben. Aber nur dann, wenn

- er den Verstoß gegen die Mietpreisbremse **in den ersten 30 Monaten** nach Beginn des Mietverhältnisses rügt und

- das Mietverhältnis bei Zugang der **Rüge** noch nicht beendet war.

Das heißt allerdings auch: Das erweiterte Rückforderungsrecht gilt nur für Mietverhältnisse, die **nach** Inkrafttreten der Gesetzesänderung begründet worden sind – somit seit **April 2020**. Für bereits **bestehende** Mietverhältnisse bleibt es dabei: Eine Rüge wirkt nur für die Zukunft.

Mein Tipp

Erst prüfen, dann zahlen

Das „Mietpreis-Verschärfungs-Gesetz“ gilt seit 1.4.2020. Ab diesem Zeitpunkt müssen Sie damit rechnen, dass der eine oder andere Mieter zu viel gezahlte Miete von Ihnen zurückfordert. Geben Sie nicht ungeprüft klein bei! Lassen Sie sich im Zweifel kompetent beraten.

Berliner „Mietendeckel“ nicht ausgesetzt: Eilanträge waren erfolglos

Der Mietendeckel in Berlin bleibt in Kraft – vorerst. Das Bundesverfassungsgericht hat erst einmal „Nein“ gesagt und Eilanträge von Berliner Wohnungsvermietern **abgelehnt**, mit denen die Bußgeldvorschriften des „Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ vorläufig außer Kraft gesetzt werden sollten.

Denn bei Verstößen werden **Bußsen bis zu 500.000 EUR** fällig.

Auch Berliner Richter halten den sog. Mietendeckel für verfassungswidrig und legen das Gesetz dem obersten Verfassungsgericht zur Prüfung vor.



Fundstelle:

BVerfG, Beschluss v. 10.3.2020, 1 BvQ 15/20;
LG Berlin, Beschluss v. 12.3.2020, 67 S 274/19

Wie der „Mietendeckel“ wirkt

Das auf 5 Jahre befristete Gesetz verbietet es im Land **Berlin**, höhere Mieten zu fordern als solche, die im laufenden Mietverhältnis am **18.6.2019** geschuldet oder als Neu- bzw. Wiedervermietung nach dem **Stichtag** 18.6.2019 vereinbart wurden.

Bei **Neu- oder Erstvermietung** von Wohnraum ist seit Inkrafttreten des Gesetzes am 23.2.2020 eine Miete verboten, die bestimmte **Höchstgrenzen** übersteigt.

Ab dem **23.11.2020** ist darüber hinaus in allen Mietverhältnissen eine Miete verboten, die die Obergrenzen um **mehr als 20%** übersteigt und nicht im Einzelfall genehmigt wurde.

Manches ist kompliziert

Grundsätzlich vorgesehen sind damit in konkreten Zahlen **Mietobergrenzen** (je nach Ausstattung und Alter der Wohnung) zwischen 5,65 und 9,80 EUR pro qm für alle Wohnungen. Kompliziert wird es, weil auf die Mietobergrenzen noch **Zu- oder Abschläge** etwa auf Basis der Lage möglich sind:

- Für einfache Lagen sind das minus 28 Cent pro qm,
- für mittlere Lagen minus 9 Cent und
- für gute Lagen sind plus 74 Cent pro qm vorgesehen.
- In Gebäuden mit max. 2 Wohnungen erhöht sich die Obergrenze um einen Zuschlag von 10% und für Wohnraum mit moderner Ausstattung um 1 EUR pro qm.

BVerfG sagt: Dringendes Handeln ist nicht geboten

Grundsätzlich kann das Bundesverfassungsgericht einen Zustand durch **einstweilige Anordnung** vorläufig regeln, wenn dies

- zur Abwehr schwerer Nachteile,
- zur Verhinderung drohender Gewalt oder
- aus einem anderen wichtigen Grund zum Gemeinwohl **dringend geboten** ist.

Das sehen die Karlsruher obersten Verfassungsrichter jedoch nicht. Sie meinen vielmehr: „Die für den Vermieter mit der vorläufigen Anwendbarkeit des Mietendeckel-Gesetzes verbundenen **Nachteile überwiegen nicht** mit der erforderlichen Deutlichkeit die Nachteile, die mit einem vorläufigen Wegfall der Bußgeldbewehrung im Gesetz für die Wirksamkeit des Gesetzes insgesamt einhergehen.“

Aus Richtersicht ist es den Berliner Vermietern durchaus **zumutbar**, den Verlauf des normalen Verfahrens der Verfassungsbeschwerde **abzuwarten**. Eine Vorentscheidung für die Verfassungsmäßigkeit des Berliner Mietendeckels ist damit aber nicht getroffen.

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2020
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg
Redaktion: Rechtsassessorin
Andrea Hirt (V.i.S.d.P.)
Petra Krauß (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group
Munzinger Str. 9
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:
info@haufe-lexware.com

Internet:
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:
Isabel Blank, Sandra Dittert,
Jörg Frey, Birte Hackenjos,
Dominik Hartmann, Markus
Reithwiesner, Joachim Rotzinger,
Christian Steiger, Dr. Carsten Thies

Beiratsvorsitzende:
Andrea Haufe

USt-IdNr. DE 812398835

Anschrift der Redaktion:
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

Satz:
Fronz Daten Service, 47608 Geldern

Druck:
rewi druckhaus, 57537 Wissen

