

Haus & Grund Worms-Alzey informiert zum Thema:

aktuell: COVID-19-Pandemie ②

20.002

Antworten auf 28 typische Fragen aufgrund der COVID-19-Pandemie

Frage 1: Kann der Mieter die Miete mindern?

Der Mieter ist nur dann zur Minderung berechtigt, wenn ein erheblicher Mangel an der Mietsache vorliegt, der die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung aufhebt. Fehlende Einnahmen auf Mieterseite begründen keinen Mangel an der Mietsache. Folglich darf der Mieter seine Miete aus Gründen des Einnahmenausfall nicht mindern.

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

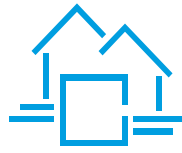
Grundsätzlich stellt auch die Erkrankung eines Nachbarn, kein Mietmangel dar. Alle Mieter können ihre Wohnungen vertragsgemäß nutzen, sofern es keine anderslautenden behördlichen Anordnungen gibt. Eine Mietminderung wegen einer Quarantäne eines anderen Bewohners des Hauses ist daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Das gilt gleichermaßen für den Gewerberaummieter, denn das Verwendungsrisiko der Mietsache trägt der Mieter [vgl. BGH v. 21.9.2005 – XII ZR 66/03; v. 16.2.2000 – XII ZR 279/97; v. 19.7.2000 – XII ZR 176/98].

Frage 2: Müssen Mieter Leistungen aus Dauerschuldverhältnisse wie Strom und Gas weiterbezahlen?

Können 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, steht ihnen ein Leistungsverweigerungsrecht nach Art. 240 § 1 EGBGB-neu 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, fallen nicht unter diese Regelung. Hier besteht die Zahlungspflicht fort.

Können Verbraucher oder Kleinstunternehmer nicht zahlen, müssen sie sich auf ihr Leistungsverweigerungsrecht berufen, es einredeweise geltend machen. Sie müssen im Streitfall auch belegen, dass sie aufgrund der COVID-19-Pandemie nicht zahlen bzw. nur vermindert zahlen können. Hat der Verbraucher oder Kleinstunternehmer sein Leistungsverweigerungsrecht geltend gemacht, können keine Sekundärpflichten wie Schadenersatzpflichten oder Verzugszinsen entstehen.



Sind die Auswirkungen des Leistungsverweigerungsrechts dem Vertragspartner nicht zumutbar, so gilt es nicht. Auch für Miet- und Pachtverträge ist das Leistungsverweigerungsrecht nicht anwendbar, weil es hierzu spezielle Vorschriften gibt (vgl. Infoblatt 20.001).

Frage 3: 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 geschlossenen 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.

Frage 4: 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 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.

Frage 5: Dürfen Wohnungsbesichtigungen noch durchgeführt werden?

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

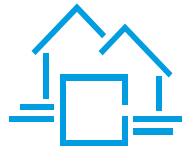
Sollten Wohnungsbesichtigungen dennoch erforderlich sein, dürfen diese nur mit einzelnen Interessenten durchgeführt werden. Massenbesichtigungen sind nicht zulässig. Zudem sollten die Besichtigungen vorzugsweise in einem unbewohnten Zustand stattfinden. Eine Wohnungsbesichtigung von bewohnten Wohnungen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

Frage 6: Dürfen Umzüge noch vorgenommen werden?

Wie bereits bei Frage 5 ausgeführt, hängt dies zunächst davon ab, was der Wortlaut der jeweiligen Verordnung vorsieht. Selbst bei einem strengen Kontaktverbot ist für ein Umzugsunternehmen mit Passierschein die Durchführung eines Umzuges nicht untersagt. Die Abstands- und Hygienemaßnahmen sind einzuhalten. Ein Umzug mit befreundeten Helfern hingegen wird nicht möglich sein, da der private Kontakt mit mehr als einer Person in der Regel untersagt ist.

Frage 7: Dürfen Wohnungsübergaben noch erfolgen?

Hinsichtlich Wohnungsübergaben oder Wohnungsabnahmen gilt das zu der Frage 5 gesagte. Diese dürften gemeinsam mit mehreren anderen Personen nicht mehr möglich sein. Sie können jedoch auch im Rahmen von Videokonferenzen oder so durchgeführt werden, dass jeder einzeln die Wohnung betritt und die Mängel in ein Protokoll einfügt.



Frage 8: 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, da Gerichtsvollzieher keine Räumungstermine durchführen. Dem Mieter wird von den Gerichten in der Regel eine angemessene Frist zur Räumung eingeräumt, wenn die neue Wohnung nicht bezogen werden kann oder ein Umzug durch ein Umzugsunternehmen eine unzumutbare Härte darstellt. Falls der Mieter unter Quarantäne stehen sollte, wird das Gericht eine Räumung während dieser Zeit vermutlich ausschließen. Eine Räumung wird sich derzeit tendenziell noch länger hinziehen als normal. Für die fortgesetzte Nutzung der Wohnung steht dem Mieter eine Nutzungsentschädigung in Höhe der bisherigen Miete oder in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zu.

Frage 9: 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. Die Mietverträge von Haus & Grund Worms-Alzey schließen diese Ersatzansprüche aus.

Frage 10: Welche Reparaturen dürfen noch durchgeführt werden?

Der Einsatz von Handwerkern oder Dienstleister in Wohnungen ist aufgrund der geltenden Kontaktsperrung und wegen des einzuhaltenden Mindestabstandes von 1,50 Meter zu anderen Menschen nur eingeschränkt möglich. Handwerker dürfen zwar unter Einhaltung der Sicherheits- und Hygienestandards weiterhin ihrer Tätigkeit nachgehen. Reparaturen in den Wohnungen, die nicht dringend sind, sollten 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 weiterhin umgehend behoben werden. Diesbezüglich besteht auch der Duldungsanspruch gegenüber dem Mieter fort.

Frage 11: Darf die Zählerablesung durch einen Dienstleister noch erfolgen?

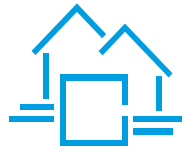
Die Ablesung der Zähler in den Wohnungen durch einen Dienstleister ist nicht zwingend notwendig. Die Zählerablesung sollte daher entweder verschoben oder durch die Mieter selbst vorgenommen werden. Die Zählerstände können von den Mietern per Telefon/E-Mail/Post an den Dienstleister oder Vermieter weitergegeben 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.

Frage 13: Dürfen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten noch durchgeführt werden?

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

Frage 14: 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 Sanitäreinrichtung, 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 oder Personen.
- Möglichkeit der Nutzung separater Zugänge zum Gebäude und zu den Baustellenbereichen.

Frage 15: Darf der Mieter Handwerkern den Zutritt zur Wohnung verweigern?

Ja. Aufgrund der Kontaktbeschränkungen auf den engsten Familienkreis, 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 einzuhalten.

Frage 16: 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.

Frage 17: 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.

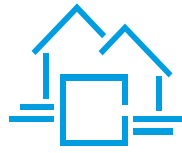
Frage 18: Muss der Schornsteinfeger in die Wohnung gelassen werden?

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 ist aufgrund der Kontaktbeschränkungen auf nicht verschiebbare oder sicherheitsrelevante Maßnahmen zu begrenzen.

Frage 19: Dürfen Spielflächen/ Spielplätze im Gemeinschaftsgarten noch genutzt werden?

In allen Bundesländern wurden Allgemeinverfügungen erlassen, die das soziale Leben einschränken. Unter anderem sehen viele Verordnungen die Schließung von Spiel- und Sportstätten vor. Hierbei wird teils zwischen öffentlichen- und privaten Spiel- und Sportstätten unterschieden. Spielplätze in WEG- oder Mietshausanlagen dürften in der Regel nicht öffentlich sein. Ob ein Spielplatz in einem Gemeinschaftsgarten noch geöffnet bleiben darf, hängt also maßgeblich von dem Wortlaut der Verordnung ab. Betrachten man Sinn und Zweck der Verordnungen ist es jedoch ratsam, private Spielplätze auch dann zu schließen, wenn sie von der jeweiligen Verfügung nicht erfasst sind, um die Covid-19-Pandemie einzudämmen. Aufgrund der Kontaktverbote ist es zumindest ratsam, Belegungspläne vorzusehen.

Frage 20: Dürfen sonstige Gemeinschaftsräume / -flächen noch genutzt werden?



Soweit die jeweils geltenden Verordnungen und Verfügungen nichts anderes vorsehen, dürfen Gemeinschaftsflächen benutzt werden, so lange die Regelungen zu den Kontaktbeschränkungen eingehalten werden. In der Regel wird eine Nutzung zur sportlichen Betätigung oder zur Bewegung an der frischen Luft möglich sein.

Frage 21: Kann Mietern gekündigt werden, die die Hygienevorschriften und Kontaktsperrern im Haus nicht einhalten?

Ein Verstoß gegen die Hygienevorschriften und Kontaktsperrern stellt grundsätzlich kein 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.

Frage 22: Welche Besonderheiten gelten es bei vermieteten Gewerberäumen?

Vertragsanpassung (§ 313 BGB): Ob und unter welchen Bedingungen die Rechtsprechung dem Mieter einen Anspruch auf Vertragsanpassung einräumt, kann derzeit nicht abgesehen werden. Ein Anspruch besteht nur ausnahmsweise. Ein Anspruch auf Vertragsanpassung setzt voraus, dass sich nach Vertragsschluss die Umstände geändert haben, welche eine Geschäftsgrundlage bildete und zugleich nicht in die Risikosphäre einer Vertragspartei fallen. Wie bereits bei der Minderung erläutert, trägt der Mieter grundsätzlich das Verwendungsrisiko für die Geschäftsräume, soweit keine gegenteilige mietvertragliche Regelung existiert.

Das Recht auf Vertragsanpassung wurde bisher bei dem Risiko einer unvorhergesehenen Rechtsänderung und dadurch bedingter Äquivalenzstörung bejaht, beispielsweise aufgrund öffentlicher Produktions- oder Handelsbeschränkungen [BGH v. 8.2.84 - VIII ZR 254/82]. Als Rechtsfolge denkbar wären sowohl eine hälftige Teilung des daraus resultierenden Nachteils wie auch eine Stundung, bis staatliche Hilfen bewilligt wurden.

Frage 23: Was ist, wenn der Gewerbemieter die Zahlung einstellt? Kann der Vermieter kündigen?

Auch die 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 leisten und diese Nichtleistung auf der Ausbreitung der COVID-19-Pandemie beruht (siehe Infoblatt 20.001).

Frage 24: Dürfen Eigentümerversammlungen durchgeführt werden?

Eigentümerversammlungen stellen eine Versammlung mehrerer Personen dar. Durch die derzeit geltenden Kontaktsperrern sind Eigentümerversammlungen in WEGs jedoch nicht mehr erlaubt. Eine digitale Eigentümerversammlungen sieht das Gesetz nicht vor.

Frage 25: Wie bleiben Verwalter und Gemeinschaft handlungsfähig?

Die WEG und der Verwalter bleiben handlungsfähig, weil dem Verwalter Notkompetenzen zustehen und die WEG auch im Rahmen von Umlaufbeschlüssen entscheiden kann. Nach § 27 Abs. 1 Nummer 3 WEG ist der Verwalter in dringenden Fällen berechtigt und verpflichtet, sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Solche dringenden Fälle liegen insbesondere dann vor, wenn dem Gemeinschaftseigentum oder der Gemeinschaft Schaden drohen. Auch ist der Verwalter nach § 27 Abs. 2, 3 WEG berechtigt, Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist notwendig sind.

Frage 26: Was passiert, wenn die Amtszeit des Verwalters ausläuft?

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie sieht vor, dass der zuletzt bestellte Verwalter bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung des neuen Verwalters im Amt bleibt. Diese zeitverschaffende Regelung tritt am 31. Dezember 2021 außer Kraft.

Frage 27: Was passiert, wenn der aktuelle Wirtschaftsplan ausläuft?



Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie sieht vor, dass der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fortbesteht.

Frage 28: Welche steuerlichen Erleichterungen sind möglich?

Steuerforderungen für die Einkommensteuer, die Körperschaftsteuer und die Umsatzsteuer werden nicht erlassen, sondern können gestundet werden. Das gleiche gilt für Steuervorauszahlungen. Die meisten Finanzbehörden stellen bereits Informationen und Formulare auf ihren Internetseiten hierfür zur Verfügung.