



Ratgeber für die Corona-Beratung

Stand: 28. März 2020 00:06 Uhr

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. 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.

I. Vermietung & Bewirtschaftung von Immobilien

1. Mietzahlungen im Wohnraummietrecht

Müssen Mieter ihre Miete zahlen?

Der Mieter ist verpflichtet die Miete fristgerecht zu zahlen. Daran ändert auch das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19 Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18110 vom 24.3.2020) Art. 240 § 2 EGBGB-neu nichts, welches bisher noch nicht in Kraft getreten ist. Dem Mieter steht kein Leistungsverweigerungsrecht zu. Zahlt der Mieter also seine monatliche Miete nicht oder nicht vollständig, kommt er mit der Mietzahlung in Verzug. Unter den weiteren gesetzlichen Voraussetzungen kann der Mieter auch verpflichtet sein, Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz, sofern der Mieter ein Verbraucher ist, sowie Schadenersatz zu zahlen.

Was bedeutet der Kündigungsausschluss und wie lange gilt er?

Zahlt der Mieter in der Zeit vom 1. April bis zum 30. Juni 2020 seine Miete nicht oder nicht vollständig, darf der Vermieter das Mietverhältnis aus diesem Grund nicht kündigen. Der Kündigungsausschluss gilt sowohl für die ordentliche als auch für die außerordentliche Kündigung. Der Mieter hat bis zum 30. Juni 2022 Zeit, die in dem oben genannten Zeitraum angehäuften Mietschulden auszugleichen. Erst danach darf der Vermieter das Mietverhältnis wegen der Mietschulden aus dem oben genannten Zeitraum kündigen, soweit die gesetzliche Kündigungsvoraussetzungen vorliegen.

Dem Vermieter beliebt es unbenommen, wegen Eigenbedarfs oder verhaltensbedingter Verstöße gegen den Mietvertrag auch während des genannten Zeitraums zu kündigen. Gleiches gilt für die Kündigung wegen bereits zuvor entstandener Mietschulden. Soweit die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, kann der Vermieter den Vertrag kündigen.

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

Der Mieter muss den Zusammenhang der Nichtleistung und der Covid-19-Pandemie glaubhaft machen. Im Streitfall muss er Tatsachen darlegen, aus denen sich eine überwiegende Wahrscheinlichkeit für einen solchen Zusammenhang ergibt. Zur Glaubhaftmachung kann sich der Mieter entsprechender Nachweise, einer

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

Kann die Miete gestundet werden?

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

Kann der Wohnraummieter die Miete mindern ...

... wegen Einnahmenschwund?

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 keine erhebliche 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, kein 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 er Mieter

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 Gesetz ist allerdings noch nicht in Kraft getreten.

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 Kleinstun-

ternehmer 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.

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.

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.

3. Neuvermietung

Dürfen Wohnungsbesichtigungen noch durchgeführt werden?

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

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

Dürfen Umzüge noch vorgenommen werden?

Wie bereits zu den Wohnungsbesichtigungen ausgeführt, hängt dies zunächst davon ab, was der Wortlaut der jeweiligen Verordnung vorsieht. Selbst bei einem strengen Kontaktverbot ist ein Ausübungsverbot für Umzugsunternehmen bisher nicht bekannt, so dass diese einen Umzug vornehmen könne. 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.

Dürfen Wohnungsübergaben noch erfolgen?

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

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 Mieter 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: Der Einsatz von Handwerkern oder Dienstleistern in Wohnungen ist aufgrund der geltenden Kontaktsperre und wegen des einzuhaltenden Mindestabstandes von 1,50 Meter zu anderen Menschen nur eingeschränkt möglich.

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, 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.

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.

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.

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 Sanitäreanlage, 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.

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.

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

5. Verhalten im Haus / auf dem Grundstück

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.

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.

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 Bußgeldern 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 Garantiefunktion 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 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.

6. Welche Besonderheiten gelten es bei vermieteten Gewerberäumen?

Kann der Mieter pandemiebedingt mindern?

Ob Gewerbetreibende, die aufgrund von Anordnungen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie ihr Gewerbe nicht ausüben dürfen, ein Mietminderungsrecht zusteht ist rechtlich umstritten. Unter den gegenwärtigen Voraussetzungen empfehlen wir, eine vermieterefreundliche Rechtsauffassung zu vertreten und allenfalls in Ausnahmefällen von einem Minderungsrecht auszugehen (ein Minderungsrecht ebenfalls im Grundsatz ablehnend: Lützenkirchen, MietB 2020, S. 1ff.).

Nach der hier vertretenen Auffassung gilt daher der Grundsatz, dass weder wirtschaftliche Schwierigkeiten noch die Tatsache, dass er die Räumlichkeiten pandemiebedingt nicht gewinnbringend nutzen kann, den Schuldner von seiner Zahlungspflicht befreien, soweit der Mietvertrag keine umsatzabhängige Regelung vorsieht oder das Risiko der Eignung zum Geschäftszweck auf den Vermieter verlagert. Denn grundsätzlich trägt das Verwendungsrisiko der Mietsache der Mieter (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). Auch die Neuregelung des Art. 240 § 2 EGBGB-neu, der sowohl für Wohn- als auch Gewerberäume gelten soll, geht grundsätzlich davon aus, dass trotz pandemiebedingter Geschäftseinbußen bzw. -beschränkungen die Mietzahlungspflicht fortbesteht.

Selbst wenn man grundsätzlich einen Mangel annehmen würde, müsste berücksichtigt werden, in wie weit der Betrieb tatsächlich untersagt wurde und ob der Mieter alle Möglichkeiten zur Gewinnerzielung ausgeschöpft hat. So kann ein Gastronomiebetrieb, sofern dies nach den regionalen Bestimmungen zulässig ist, auch einen Lieferservice oder take-away-Service anbieten und damit den mietvertraglich geregelten Geschäftsbetrieb aufrechterhalten. Umgekehrt könnte ein Beratungsbüro ausweichen auf eine Beratung via Fernkommunikationsmittel (Telefon, Mail u.ä.).

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

Ob und unter welchen Bedingungen die Rechtsprechung dem Mieter einen Anspruch auf Vertragsanpassung einräumt, kann derzeit nicht abgesehen werden. Auch hier sollte vermieterefreundlich argumentiert werden. Daher dürfte ein Anspruch lediglich ausnahmsweise bestehen.

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. Ein Anspruch auf Vertragsanpassung kann daher allenfalls in Ausnahmefällen bestehen.

So kann das Risiko einer unvorhergesehenen Rechtsänderung und dadurch bedingter Äquivalenzstörung dem Mieter ein Recht auf Vertragsanpassung geben, 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.

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 leisten 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 Betriebschließung erforderlich machen.

Der Vermieter kann dies ebenso durch Glaubhaftmachung entkräften (BGH, v. 3.3.1983 – IX ZB 4/83). Ist der Betrieb lediglich eingeschränkt und kann er beispielsweise über E-Mail, das Internet oder per Telefon und dem 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 dem 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 endet die Aussetzungsfrist. 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.

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 ggf. 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?

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

Müssen Eigentümerversammlungen durchgeführt werden?

Nach § 24 Abs. 1 WEG ist eine Eigentümerversammlung durch den Verwalter einmal im Jahr einzuberufen. Dies ist insbesondere wichtig, um z.B. über Wirtschaftspläne und Abrechnungen zu entscheiden, Verwalter neu zu bestellen und (notwendige) Maßnahmen der WEG zu beraten und zu beschließen. Das Gesetz gibt für die Einberufung der Versammlung allerdings keine Frist vor, sodass sie nicht zwingend im ersten Halbjahr des Jahres abgehalten werden muss. Soweit möglich, sollten Eigentümerversammlungen also in die zweite Jahreshälfte verschoben werden.

Sollten die aktuell geltenden Verbote auch in der zweiten Jahreshälfte fortgelten, müssen sich sowohl der Verwalter als auch die Eigentümer an diese Regelungen halten. Es kann keine Eigentümerversammlung einberufen werden.

Eine Pflichtverletzung kann dem Verwalter dann nicht zur Last gelegt werden.

Kann die Eigentümerversammlung digital durchgeführt werden?

Das Gesetz sieht digitale Eigentümerversammlungen nicht vor und die aktuellen Möglichkeiten hierfür sind rechtlich stark umstritten. Sollte man von der grundsätzlichen Möglichkeit digitaler Eigentümerversammlungen ausgehen, dann müsste dies wohl in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung verankert sein. Ein Beschluss der Gemeinschaft dürfte dafür nicht ausreichen.

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.

Alle übrigen Maßnahmen können nach Aufhebung der Kontaktbeschränkungen 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 welches voraussichtlich in den nächsten Tagen in Kraft tritt, sieht vor, dass der zuletzt bestellte Verwalter bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung des neuen Verwalters im Amt bleibt. Damit ist keine WEG gezwungen, eine Eigentümerversammlung einzuberufen, um die Bestellung des Verwalters zu beschließen.

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 welches voraussichtlich in den nächsten Tagen in Kraft tritt, sieht vor, dass der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fortbesteht. Damit bleibt die Finanzierung der Gemeinschaft geregelt, bis sie erneut zur Willensbildung zusammentreten kann.

Muss ein Verwalter den Gemeinschaftsspielplatz schließen, wenn es die Verfügung vorsieht?

Um eventuellen Haftungsregelungen und/oder Bußgeldern zu entgehen, sollte der Verwalter – auch ohne Beschluss der Eigentümergemeinschaft – die Schließung des Spielplatzes vornehmen.

III. Steuern & Finanzierung

Welche steuerlichen Erleichterungen sind möglich?

Steuerforderungen werden nicht erlassen, sondern können gestundet werden, d.h., dass sie erst zu einem späteren Zeitpunkt gezahlt werden müssen. Das gleiche gilt für Steuervorauszahlungen.

Welche Steuern betrifft das?

Für die Einkommensteuer, die Körperschaftsteuer und die Umsatzsteuer hat das Bundesfinanzministerium vereinfachte Stundungsregelungen erlassen. Besonders relevant dürfte v.a. 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.

Anträge für nach dem 31.12.2020 fällige Steuern müssen allerdings besonders begründet werden.

Wie beantrage ich die Stundung?

Die meisten Finanzbehörden stellen 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 Mail, z.T. 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, ggf. 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 (Wohn-)Sitzes zu richten. Nur bei den Stadtstaaten ist auch für diese Steuern das örtliche Finanzamt zuständig.

Welche Erleichterung gilt für Immobiliendarlehen?

Zahlungen (Zins und Tilgung) können vorübergehend ausgesetzt werden, denn sie gelten kraft Gesetzes als gestundet. Die Fälligkeit der Zahlung wird damit auf einen späteren Zeitpunkt verschoben (gestundet). Die Darlehensschuld wird aber insoweit nicht erlassen. Der pandemiebedingt in Not geratene Darlehensnehmer soll dadurch Zeit gewinnen, um staatliche Hilfsangebote wahrzunehmen und ggf. Unterstützungsmaßnahmen zu beantragen.

Welche Voraussetzung gilt für die 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 gilt das?

Die Möglichkeit der Stundung besteht für alle vor dem 15. März 2020 mit Verbrauchern zu privaten Zwecken abgeschlossenen Immobiliendarlehen. Damit sind zum einen alle Eigentümer gemeint, die ihre finanzierte Immobilie selbst bewohnen (selbstnutzende Eigentümer). Aber auch die mit privaten Vermietern geschlossenen Darlehen zur Finanzierung der vermieteten Immobilie fallen darunter, wenn der Vermieter als Verbraucher gilt. Eine in begrenztem Umfang als privater Vermieter tätige Privatperson wird in aller Regel als Verbraucher anzusehen sein.

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. dann eine gewerbliche Tätigkeit an, wo eine Vielzahl von Wohnungen vermietet bzw. verpachtet wurden 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, gilt die 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 evtl. auch die Stundung der Sozialabgabenzahlung bei der Krankenkasse in Betracht.

Welche Voraussetzung gilt für die Stundung und wie weise ich sie nach?

Voraussetzung für die Stundung ist, dass Corona-bedingte 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 dann nicht noch einmal gesondert nachgewiesen werden, er wird vermutet und müsste von der Bank widerlegt werden.

Für welchen Zeitraum gilt die Stundung?

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

Muss ich sofort stunden oder kann ich abwarten, ob ich in finanzielle Not gerate?

Bedient der Darlehensnehmer das Darlehen zunächst normal weiter, stellt aber später fest, dass er es nicht mehr kann, so kann er auch noch für den restlichen Stundungszeitraum (also derzeit bis Ende Juni 2020) die Zahlung unterbrechen. Die Stundungswirkung tritt kraft Gesetzes ein, muss also nicht ausdrücklich gegenüber dem Kreditgeber beantragt werden. Der Darlehensgeber sollte aber in jedem Falle darüber informiert werden, 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 weiter möglich. Die Bank ist 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 Europäische und die deutsche 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?

Wenn die Bundesregierung dies für erforderlich hält, kann sie den Zeitraum, in dem alle dann fälligen Forderungen von Gesetzes wegen als gestundet gelten, bis zum 30. September 2020 ausdehnen. Das würde durch eine entsprechende Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates passieren. Für diese Rechtsverordnung gibt es bereits eine gesetzliche Grundlage. Die Rechtsverordnung selbst ist aber noch nicht erlassen worden. Wurde in der Zwischenzeit keine einvernehmliche Regelung mit der Bank getroffen, käme es dann automatisch zu einer Verlängerung der Darlehens-Vertragslaufzeit um maximal zwölf Monate.

IV. Staatliche Hilfen

Welche staatlichen Hilfen können Mieter in Anspruch nehmen?

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

Die Einkommensverhältnisse von Mieterinnen und Mieter werden durch zahlreiche Schutzmaßnahmen der Bundesregierung für die Wirtschaft gestützt, darunter Soforthilfen für Solo-Selbstständige, 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 Corona-Krise Einkommenseinbußen erleben, 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 Antragsstellung 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 eventuelle 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 Dauerwohnrechtes 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, das hängt von drei Faktoren ab: (1) der Anzahl der Haushaltsmitglieder, (2) dem Gesamteinkommen und (3) der Belastung durch den Kapitaleinstrom 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 entrichtenden 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.