



Corona: Tipps und Hinweise für private Eigentümer und Vermieter; Stand 01.04.2020

Aufgrund der Corona-Krise hat der Gesetzgeber erhebliche gesetzliche Änderungen beschlossen, mit denen die wirtschaftlichen Folgen von Unternehmen und Bürgern abgemildert werden sollen. Diese gesetzlichen Änderungen betreffen auch private Eigentümer und Vermieter. Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. informiert daher auf insgesamt fünf Informationsblättern zu den aktuellen Gesetzesänderungen und den sich hieraus ergebenden Auswirkungen.

Teil I: Wohn- und Gewerberaummietrecht

Neue gesetzliche Vorgaben nach Art. 240 EGBGB:

1) Miete und Pacht; Kündigungsbeschränkung

Der Gesetzgeber sieht vor, dass nach § 2 Art. 240 EGBGB Kündigungsrechte des Vermieters aufgrund von Zahlungsrückständen, die in der Zeit vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 entstehen, ausgeschlossen sind. Voraussetzung ist, dass die Nichtzahlung des Mieters auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Der Mieter muss diesen Zusammenhang glaubhaft machen.

Abweichende Regelungen zum Nachteil des Mieters sind unwirksam (§ 2 Abs.2 Art. 240 BGB)

Der Mieter muss die zwischen dem 1. April 2020 und 30. Juni 2020 nicht gezahlte Miete bis zum 30. Juni 2022 nachentrichten. Schafft er dies nicht, kann eine Kündigung wegen Zahlungsrückstands auch auf ausgebliebene Zahlungen aus dieser Zeit erfolgen.

Die Mieten bleiben seitens des Mieters aber weiterhin geschuldet und sind auch weiterhin zu den vertraglich vereinbarten Zeiten fällig. Hieraus folgt, dass bei der Rückzahlung der Vermieter auch Verzugszinsen von dem Mieter verlangen kann. Diese betragen 5 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Fälligkeit der Miete.

ACHTUNG: Der Bundesgesetzgeber hat einen Vorbehalt mit in das Gesetz aufgenommen, nachdem er die oben genannten Fristen verlängern kann.

Bestehen hingegen aus anderen Zeiträumen Zahlungsrückstände, ist eine Kündigung nicht ausgeschlossen. Die Beschränkung der Kündigung gilt darüber hinaus nicht für alle anderen Gründe eine Kündigung auszusprechen (bspw. Fehlverhalten des Mieters, Eigenbedarf oder Kündigung nach § 580a BGB bei unbefristeten Mietverträgen im Gewerberaum).

2) Mitteilung des Mieters vor Einstellung der Mietzahlung

Ein Mieter sollte dem Vermieter mitteilen, wenn er infolge der COVID-19 Pandemie zeitweise keine Miete zahlen kann. Er muss dies im Streitfall dem Vermieter auch glaubhaft machen. Sollte der Mieter dies nicht dem Vermieter mitteilen, sollte der Vermieter den Mieter auf die Nichtzahlung ansprechen bzw. bei einem kündigungsrelevanten Zahlungsrückstand das Mietvertragsverhältnis kündigen.

Zur Glaubhaftmachung kann der Mieter sich entsprechender Nachweise, einer Versicherung an Eides statt oder sonst geeigneter Mittel bedienen. Hierfür kommen in Frage:

- a. Der Nachweis der Antragstellung beziehungsweise die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen,
- b. Bescheinigungen des Arbeitsgebers,
- c. andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstaussfall.

Mieter oder Pächter von Gewerbeimmobilien können dies auch dadurch glaubhaft machen, indem sie die behördliche Verfügung vorlegen, mit denen ihnen der Betrieb untersagt oder erheblich eingeschränkt wird. Dies betrifft derzeit etwa Gaststätten oder Hotels, deren Betrieb zumindest für touristische Zwecke in vielen Bundesländern untersagt ist.

Tipps und Empfehlungen für die Mietverwaltung

1) Übergabe der Mietsache an neue Mieter bzw. Rückgabe von ausziehenden Mietern

Das Kontaktverbot des Landes Hessen bezieht sich ausdrücklich auf Aufenthalte im öffentlichen Raum. Hierzu gehört nach unserer Definition die Mietwohnung gerade nicht. Dennoch sollten sich Vermieter und Mieter derzeit auf eine kontaktfreie Übergabe der Wohnung einigen. Bei der Rückgabe des Altmieters sollten sich Vermieter und Mieter darauf verständigen, dass jede Partei einzeln in die Räumlichkeiten tritt und den Zustand der Mietsache feststellt und ggfls. die Zähler abliest. Anschließend können die Parteien mit dem geforderten Mindestabstand von 1,5 Meter das Protokoll und den Schlüssel übergeben.

Gleiches gilt für die Übergabe der Mietsache an den neuen Mieter.

Besichtigungen zum Zwecke der Neuvermietung

Besichtigungen zum Zwecke der Neuvermietung sollten derzeit nicht vollzogen werden, wenn der alte Mieter noch in der Wohnung wohnt. Die Wohnung sollte erst an den Vermieter übergeben werden. Anschließend kann der potentielle neue Mieter die Wohnung besichtigen.

2) Reparaturen, Handwerker und Dienstleister

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 ein- geschränkt 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 Bereichen 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 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.

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 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.

3) 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 Miethausanlagen 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.

Betrachtet 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 Kontaktsperrungen im Haus eingehalten werden?

Die Hygienevorschriften und Kontaktsperrungen 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.