



# Corona-Krise

## **Muss der Mieter weiterhin Miete bezahlen?**

Ja, die Pflicht zur Mietzahlung besteht weiterhin. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter aufgrund des Corona-Virus in Zahlungsschwierigkeiten kommt. Auch Verzugszinsen kann der Vermieter bei verspäteter Mietzahlung verlangen. Dies hat der Bundesgesetzgeber explizit bestätigt. Viele Vermieter haben aufgrund der aktuellen Notsituation trotzdem bereits Zahlungserleichterungen mit ihren Mietern vereinbart. Bei Wohnraummietverträgen sollten die Mieter aber auch auf die Möglichkeit hingewiesen werden, Wohngeld zu beantragen.

## **Was gilt es bei Kündigungen zu beachten?**

Zu Beginn der Corona-Pandemie hatte der Bundestag mehrere Hilfsprogramme auf den Weg gebracht. Unter anderem wurde dabei das sogenannte Mietmoratorium beschlossen. Konnte der Mieter darlegen, dass er aufgrund der Corona-Pandemie die Mieten nicht bezahlen kann, war eine Kündigung wegen Zahlungsverzug durch den Vermieter in der Zeit vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 ausgeschlossen. Der Zusammenhang des Zahlungsverzuges und der Corona-Pandemie musste vom Mieter, beispielsweise durch Vorlage einer Bescheinigung des Arbeitgebers oder ähnlicher Nachweise, glaubhaft gemacht werden. Weiterhin zulässig blieben Kündigungen wegen Eigenbedarf oder Fehlverhalten der Mieter. Da der Mieter durch das Mietmoratorium jedoch nicht von der Zahlungspflicht befreit war, hat er dem Vermieter etwaige Mietrückstände aus der Zeit zwischen dem 01. April 2020 und 30. Juni 2020 bis 30. Juni 2022 zurückzuzahlen.

Das Mietmoratorium wurde nicht verlängert. Demnach sind Kündigungen für Zahlungsrückstände, die nach dem 30. Juni 2020 entstehen bzw. entstanden wieder möglich.

## **Dürfen noch Wohnungsbesichtigungen durchgeführt werden?**

Aufgrund sinkender Fallzahlen und Inzidenzwerte hat das bayerische Kabinett zum 1. September 2021 weitreichende Lockerungen beschlossen. Damit entfielen auch die Kontaktbeschränkungen. Derzeit sieht die 14. Infektionsschutzverordnung auch bei einer roten Krankenhausampel keine Beschränkungen vor, wie viele Haushalte sich treffen können. Daher können Wohnungsbesichtigungen im Grunde ohne Einschränkungen bei der Personenzahl vorgenommen werden. Ebenso ist kein Nachweis im Sinne einer 3G- bzw. 2G-Regel notwendig. Natürlich kann der Vermieter aber freiwillig einen solchen Nachweis verlangen und bspw. Ungeimpften den Zutritt zur Wohnung verwehren. Selbstverständlich muss bei der Wohnungsbesichtigung aber weiterhin an die gängigen Hygienevorschriften gedacht werden. Das heißt, die Abstände von 1,5 Metern zwischen den Anwesenden sind einzuhalten und in den Innenräumen müssen alle Personen eine FFP2-Maske tragen. Im Idealfall stellt der Vermieter auch Desinfektionsmittel zur Verfügung. Die Personenzahl sollte bei Besichtigungen also so gewählt werden, dass der Abstand in der Wohnung aber auch bei den Wartenden vor der Wohnung gewahrt bleibt.

## **Kann der Mieter den Auszug verweigern?**

Nein. Umzüge sind seit dem Entfall der Kontaktbeschränkungen kein Problem mehr. Sollte der Mieter aufgrund der derzeitigen Situation den Auszug trotzdem verschieben wollen und lässt sich der Vermieter darauf ein, sollte darauf geachtet werden, dass lediglich die Räumungsfrist schriftlich verlängert wird und explizit kein neuer Mietvertrag geschlossen wird. Selbstverständlich sollte sich der Vermieter hierauf auch nur dann einlassen, wenn nicht der Nachmieter bereits auf die Wohnung wartet. Denn dieser hat weiterhin ein Recht auf pünktliche Überlassung der Wohnung.

## **Was gilt bei Modernisierungsmaßnahmen?**

Modernisierungsmaßnahmen können ohne Einschränkungen durchgeführt werden. Die geltenden Sicherheits- und Hygienestandards wie das Abstandsgebot sowie die Pflicht zum Tragen einer Maske müssen aber eingehalten werden. Hierbei empfiehlt es sich, entsprechende Vereinbarungen mit dem Unternehmer zu schließen. Dies können sichtbare Aushänge der geltenden Bestimmungen sein oder Verhaltensregeln bei bestätigten Erkrankungen einzelner Handwerker, wie Baustellenverbote.

## **Können Reparaturen durchgeführt werden?**

Für Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen gelten grundsätzlich die gleichen Regelungen wie für Modernisierungsmaßnahmen: Sie können durchgeführt werden, solange die geltenden Sicherheits- und Hygienestandards eingehalten werden.

## **Was gilt für Wohnungseigentümerversammlungen?**

Nach der neuen 14. Infektionsschutzverordnung gilt die sogenannte Krankenhausampel. Diese springt auf Stufe Gelb, wenn im gesamten Freistaat innerhalb von sieben Tagen 1.200 Covid-19-Patienten in Krankenhäuser eingeliefert wurden oder 450 Intensivbetten durch Corona-Infizierte belegt wurden. Die Stufe Rot wird erreicht, wenn 600 Intensivbetten in Bayern belegt wurden. Außerdem gilt die Stufe Rot lokal auch in Landkreisen bzw. kreisfreien Städten, wenn dort die Intensivbetten zu mindestens 80 Prozent ausgelastet sind und die 7-Tage-Inzidenz über 300 liegt. Ab der Stufe Gelb dürfen Veranstaltungen und damit auch Wohnungseigentümerversammlungen nur noch mit 3G-Plus-Regel abgehalten werden. Teilnehmen dürfen dann nur noch nachweislich Geimpften, Genesene oder mit einem PCR-Test negativ auf das Corona-Virus getestete Personen. Bei Stufe Rot dürfen Veranstaltungen nur noch von geimpften und genesenen Personen (2G-Regel) besucht werden. Daneben gilt seit 16. November 2021 die 2G-Regel auch in der Gastronomie, wo die meisten Eigentümerversammlungen stattfinden. Solange aber die 2G-Regel greift, dürfen Wohnungseigentümerversammlungen nicht stattfinden, da den ungeimpften Eigentümern dadurch die Teilnahme verwehrt wird. Das bayerische Justizministerium sowie der Verwalterverband weisen darauf hin, dass eine Ein-Mann-Versammlung, bei der der Verwalter die Eigentümerversammlung mit entsprechenden Vollmachten und Abstimmungsvorgaben der Eigentümer allein in seinen Geschäftsräumen durchführt, nach wie vor zulässig ist.

## **Noch Fragen offen?**

Mit diesem Fragenkatalog soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen hinsichtlich der Auswirkungen der Corona-Krise für Immobilieneigentümer haben, dann nutzen Sie das [Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins](#).