



## Corona-Pandemie: Was Vermieter und Eigentümer wissen müssen

Stand: 20.11.2020

Der Bundestag hat am 25. März 2020 ein Gesetz zur Abmilderung der wirtschaftlichen und rechtlichen Folgen der COVID-19-Pandemie beschlossen. Die Auswirkungen für Vermieter und Eigentümer erfahren Sie hier:

### Info zum Mietrecht

#### Kündigungsbeschränkung

Das Kündigungsrecht der Vermieter, Miet- und Pachtverträge wegen Mietrückständen (Grundmiete und Nebenkosten) zu kündigen, wird für einen Zeitraum vom **1. April bis 30. Juni 2020** empfindlich eingeschränkt. Die Kündigungsbeschränkung gilt gleichermaßen für Wohnungs- und Gewerbemietverträge. Ausgeschlossen sind sowohl die fristlose als auch die ordentliche Kündigung. Die Einschränkung gilt **nur** für Fälle, in denen die Rückstände auf den **Auswirkungen der Corona-Pandemie** beruhen. Die Zahlungsunfähigkeit müssen Mieter im Streitfall dem Vermieter durch eidesstattliche Versicherung oder Vorlage anderer Nachweise glaubhaft machen.

**Haus & Grund:** Es gibt bereits zahlreiche Fälle, in denen sich Mieter und Vermieter einvernehmlich auf Mietstundungen, vorübergehende Mietreduzierungen oder ähnliche Entlastungen geeinigt haben – ohne, dass es einer gesetzlichen Regelung bedurfte. Vermieter kennen ihre Mieter persönlich und haben auch in der jetzigen Krisensituation ein Interesse an langfristigen Mietverhältnissen. Dennoch wird es auch in dieser Krise „schwarze Schafe“ unter den Mietern geben, die versucht werden, die Situation für Ihre Zwecke zu nutzen. Es ist Ihr gutes Recht, sich von Ihren Mietern entsprechende Nachweise über deren Zahlungsunfähigkeit auf Grund der Corona-Pandemie vorlegen zu lassen. Sollten sich hierbei Zweifel ergeben nehmen Sie mit uns Kontakt auf, wir klären dies gerne für Sie.

#### Kann ich wegen Eigenbedarf oder anderer Gründe kündigen?

Die Kündigungsbeschränkung erfasst nur die Kündigung wegen Zahlungsrückständen aus den Monaten April bis Juni 2020. Gibt es Zahlungsrückstände aus früheren Zeiträumen, die zur Kündigung berechtigten oder sonstige Kündigungsgründe des Vermieters (z. B. Eigenbedarf oder aufgrund Fehlverhaltens des Mieters gegenüber dem Vermieter) ist eine Kündigung weiterhin zulässig.

Soweit das Gesetz die Kündigung eines Mietverhältnisses ohne Gründe zulässt, bleibt auch diese Kündigungsmöglichkeit unberührt. Diese Möglichkeit besteht etwa im Fall unbefristeter Mietverhältnisse über Grundstücke und Gewerberäume (§ 580a Absätze 1 und 2 BGB).

**Haus & Grund:** Wir stehen Ihnen bei allen Fragen hierzu wie gewohnt zur Verfügung.

#### Was ist mit den Mietzahlungen, die ein Mieter derzeit nicht leisten kann?

Mieter bleiben zur fristgerechten Zahlung verpflichtet, auch wenn sie im Krisenzeitraum nicht über die

finanziellen Mittel dafür verfügen sollten. Dies hat zur Folge, dass Mieter bei nicht fristgerechter Leistung in Verzug geraten und Verzugszinsen fällig werden.

Sie haben aber bis zum **30. Juni 2022** Zeit, die Mietschulden zu begleichen. Hierbei handelt es sich um die rückständige Miete und Verzugszinsen in Höhe von derzeit ca. 4 % pro Jahr. Schaffen sie dies nicht, kann eine Kündigung wegen Zahlungsrückstands auch auf ausgebliebene Zahlungen aus der Zeit von April bis Juni 2020 oder einem gegebenenfalls verlängerten Zeitraum erfolgen.

**Haus & Grund:** Um für Vermieter und Mieter eine angemessene Regelung über die Mietrückstände herbeizuführen, raten wir, Vereinbarungen über Teilzahlungen zu treffen. Damit wird zum einen vermieden, dass Vermieter die fehlenden Mieten erst im Juni 2022 erhalten und zum anderen Mieter den gesamten Rückstand als Einmalzahlung leisten müssen. Wir unterstützen Sie gerne bei der Abfassung entsprechender Vereinbarungen.

#### **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 Mieter von Wohnraum die Miete mindern:**

##### **... wegen Einnahmenausfall?**

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 keinen erheblichen 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.

#### **Kann der Mieter von Gewerberaum pandemiebedingt die Miete mindern?**

Rechtlich umstritten. Haus & Grund vertritt die Auffassung, dass ein Minderungsrecht grundsätzlich ausgeschlossen ist. Es gilt der Grundsatz, dass weder wirtschaftliche Schwierigkeiten noch die Tatsache, dass die Räumlichkeiten pandemiebedingt nicht gewinnbringend genutzt werden können, den Mieter 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. 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 auf eine Beratung via Fernkommunikationsmittel (Telefon, Mail u.ä.) ausweichen.

#### **Was gilt im Hinblick auf eine mögliche Insolvenz des Gewerbieters?**

Im Zuge der Corona-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.

#### **Was passiert, wenn die Corona-Krise auch im Juli noch andauert?**

Sollte sich herausstellen, dass der Zeitraum von April bis Juni 2020 nicht ausreicht, um die wirtschaftlichen Folgen der Krise für Mieter von Wohnräumen oder Gewerberäumen abzufedern, kann die Bundesregierung durch Rechtsverordnung die Kündigungssperre bis 30.09.2020 verlängern. Eine weitere Verlängerung wäre dann nur unter Beteiligung des Bundestages möglich.

**Haus & Grund: Aktuell besteht keine Verlängerung der Kündigungsbeschränkung, sodass die Miete ab Juli 2020 wieder in der vertraglich vereinbarten Höhe zu zahlen ist.**

Wir unterrichten Sie über alle aktuellen Veränderungen in der Corona-Krise unverzüglich.

#### **Was passiert, wenn ich auf Grund der Mietausfälle mein Immobiliendarlehen nicht bedienen kann?**

Der Bundestag hat beschlossen, dass Zahlungspflichten aus Verbraucherdarlehensverträgen, die bis zum 30. Juni 2020 fällig werden, gesetzlich um drei Monate gestundet werden, wenn der Schuldner infolge der Pandemie nicht zahlen kann. Soweit für die Zeit nach dem 30. Juni 2020 keine einvernehmliche Lösung zwischen Darlehensgeber und Verbraucher gefunden werden kann, sind die Zahlungen wiederaufzunehmen. Damit aber in einer Übergangszeit die laufenden und die gestundeten Raten nicht doppelt bezahlt werden müssen, wird der Vertrag insgesamt um drei Monate verlängert. Der Darlehensnehmer soll also auch nach Ablauf der Stundung monatlich nur eine reguläre Rate weiterabzahlen müssen. Eine Kündigung des Darlehens wird insoweit ausgeschlossen. Auch diese Regelungen gelten zunächst bis zum 30. Juni 2020 und können unter bestimmten Voraussetzungen verlängert werden.

**Haus & Grund: Aktuell besteht keine Verlängerung der Regelung zu den Darlehenskündigungen, sodass die Darlehenszahlungen auch dann in vertraglich vereinbarter Höhe ab Juli 2020 wieder zu entrichten sind.**

Die Regelung zu den Darlehensverträgen gilt auch für Vermieter, solange sie nicht als Unternehmer, sondern als Verbraucher vermieten. Das ist der Fall, wenn die Vermietung vom Umfang her nicht als gewerbliche Tätigkeit, sondern als private Vermögensverwaltung einzuordnen ist. Die Abgrenzung von gewerblicher Tätigkeit und privater Vermögensverwaltung ist eine Frage des Einzelfalls. Wo konkret die Grenze verläuft, kann nicht pauschal angegeben werden.

**Haus & Grund:** Die Frage, ob die Vermietung als private Vermögensverwaltung oder unternehmerische Tätigkeit einzuordnen ist, dürfte den Bestandhalter von Immobilien bekannt sein. Andernfalls sollten Sie Ihren Steuerberater kontaktieren oder einen Termin bei unseren Steuerberatern vereinbaren. Auf jeden Fall sollten Sie rechtzeitig mit Ihrer Bank Kontakt aufnehmen, um ohne Zeitdruck eine konstruktive Lösung erarbeiten zu können.

#### **Wird das Problem nicht nur von den Mietern auf die Vermieter verlagert?**

**Die Bundesregierung:** Mietern, die von der Corona-Krise stark betroffen werden, müsse eine Verschonungpause gewährt werden, wenn sie vorübergehend ihre Mieten nicht fristgerecht bezahlen können. Dies sei angesichts der enormen Herausforderungen die uns das Corona-Virus als Gesellschaft stellt, ein Akt gebotener Solidarität. Es gehe darum, die Lasten fair zu verteilen. Mieter sollen nicht aufgrund der temporären Einschränkungen des öffentlichen Lebens und daraus resultierender Einkommenseinbußen ihr Zuhause verlieren. Es gehe darum, aus der Corona-Krise keine „Krise der Wohnungslosigkeit“ zu machen. Das Problem werde nicht verlagert, denn Mieter müssen die Mieten ja bezahlen – aber sie hätten dafür etwas mehr Zeit, ohne den Verlust der Wohnung fürchten zu müssen.

**Haus & Grund:** Es steht außer Frage, dass in dieser Krise Solidarität ein maßgeblicher Faktor in unserer Gesellschaft ist. Die, die viel schultern können, müssen mehr schultern als andere. Wir befürchten aber, dass das vom Bundestag beschlossene mietrechtliche Maßnahmenpaket viele private Kleinvermieter in den finanziellen Ruin treiben wird. Es ist Aufgabe des Sozialstaates, Hilfe zu leisten, wenn Mieter aufgrund der Corona-Pandemie in Zahlungsschwierigkeiten kommen. Wenn der Staat seinem bestehenden sozialpolitischen Instrumentarium nicht traut, muss er jetzt unverzüglich einen Wohnkostenfonds für

vermietende Privatpersonen und Selbstnutzer auflegen, der in dieser Krisensituation die Mietzahlungen von Mietern und Wohnkosten übernimmt. Nur so lassen sich langfristige Verwerfungen am Wohnungsmarkt vermeiden. Mit Blick auf das gesamte Hilfspaket der Regierung wäre ein Fonds für den Staat nur ein kleiner Schritt, für die Mieter, Vermieter und Selbstnutzer in Deutschland aber eine existenzielle Hilfe. Viele private Kleinvermieter, die auch selbst häufig durch Corona im Hauptberuf als Freiberufler, Handwerker oder Gastronom betroffen sind, können Mietausfälle nicht verkraften. Das Risiko auf Mietschulden sitzen zu bleiben oder gar seine Immobilie zu verlieren bleibt ganz klar bei uns Vermietern und Eigentümern.

### **Besichtigungen mit Miet- und Kaufinteressenten und/oder Maklern**

Der Makler als Dienstleister darf sein Büro verlassen und sich eine leerstehende Wohnung allein ansehen. Bei einer Besichtigung mit Dritten ist darauf zu achten, dass die in Baden Württemberg

geltenden Regeln zur Kontaktsperre eingehalten werden:

<https://www.badenwuerttemberg.de/de/service/aktuelle-infos-zu-corona/faq-versammlungen/>.

Dies ist in der Regel ein Abstand zwischen Personen von mindestens 1,5 Meter – was in der Praxis wohl eher nicht möglich sein wird. 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.

### **Handwerkertermine – Reparaturen/Instandsetzungen in Mietwohnungen**

Soweit möglich sollten Arbeiten durch Handwerker derzeit im Inneren des Gebäudes und in Wohnungen zurückgestellt werden. Ausgenommen hiervon sind selbstverständlich solche Maßnahmen, die dringend erforderlich sind, um Schäden zu verhindern oder zu beseitigen.

### **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.

### **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.

### **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.

### **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 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. 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 Kontaktsperrern im Haus eingehalten werden?**

Die Hygienevorschriften und Kontaktsperrern 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 dem Vermieter unzulässige Zusammenkünfte in den Wohnungen bekannt werden, sollte er die Mieter darauf hinweisen, dass dies untersagt ist. Bei uneinsichtigen Mietern kann auch eine Anzeige bei den zuständigen Behörden angezeigt sein. 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 Kontaktsperrern im Haus nicht einhalten?**

Ein Verstoß gegen die Hygienevorschriften und Kontaktsperrern stellt grundsätzlich keinen 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.

## **Info für Wohnungseigentümergeinschaften**

Aufgrund der Corona-Pandemie ist die Durchführung von Eigentümerversammlungen unter Berücksichtigung der Kontaktsperre vielfach nicht möglich und sollte auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden. Damit die Wohnungseigentümergeinschaften auch in Zeiten von Corona handlungsfähig bleiben gilt es folgendes zu beachten:

#### **Beschlussfassungen**

Stehen dringende Beschlüsse (unaufschiebbare Sanierungsmaßnahmen etc.) an, sollte im Einzelfall ein Umlaufbeschluss gefasst werden. Sollte dies nicht möglich sein, kann der Verwalter in dringenden Fällen auch ohne Beschluss der Eigentümer Reparaturen in Auftrag geben. Ein dringender Fall liegt vor, wenn die

vorherige Befassung der Eigentümer in der Eigentümerversammlung nicht möglich ist. In diesen Fällen ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, ohne vorherigen Beschluss der Eigentümer alle unaufschiebbaren Maßnahmen zu veranlassen, z.B. für den Fall, dass dem gemeinschaftlichen Eigentum ein Schaden droht.

### **Verwalterbestellung**

Ist auf Grund der aktuellen Situation eine Eigentümerversammlung nicht möglich und können dadurch Beschlüsse über die Bestellung des Verwalters nicht gefasst werden gilt folgende neue gesetzliche Regelung: Der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bleibt bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt.

### **Wirtschaftsplan**

Kann ein Beschluss über den Wirtschaftsplan nicht gefasst werden, wurde für diese Fälle gesetzlich geregelt: Der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan gilt bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort.

### **Wie geht es nach der durch die Corona-Pandemie ausgelösten Krise weiter?**

Wenn die Hinderungsgründe für die Durchführung der Eigentümerversammlung entfallen sind, sollte eine in der jetzigen Zeit vorgesehene Versammlung zeitnah nachgeholt werden. Zu dieser Versammlung wäre gegebenenfalls die Beschlussfassung über die Bestellung eines neuen Verwalters vorzusehen, wenn die Amtszeit des bisherigen Verwalters ohne die Rechtsänderung bereits ausgelaufen wäre. Die Amtszeit des Verwalters, die durch die Rechtsänderung verlängert worden ist, endet mit seiner Abberufung oder

mit der Bestellung eines neuen Verwalters. Darüber hinaus kann auch die Beschlussfassung über einen neuen Wirtschaftsplan vorbereitet werden, wenn dies für erforderlich gehalten wird.

Die Wohnungseigentümer können aber auch entscheiden, dass der alte Wirtschaftsplan bis in das Jahr 2021 weitergelten und erst dann eine neuer beschlossen werden soll.

Die Sonderregelungen zur Amtsdauer des WEG-Verwalters und zur Fortgeltung des Wirtschaftsplans sind bis zum 31.12.2021 befristet.

## **Info zu Steuerzahlungen**

### **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](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.

### Erleichterung bei der Einkommenssteuer

Wegen bereits eingetretener oder noch zu erwartender Mietausfälle müssen für 2020 viele Vermieter mit Verlusten rechnen. Diese sind grds. ins Vorjahr rücktragbar, können also dort mit dortigen Gewinnen verrechnet werden. Das BMF ermöglicht bereits jetzt, bevor der tatsächliche Umfang der Verluste voll bekannt ist, für von der Corona-Krise unmittelbar und nicht unerheblich negativ betroffene Vermieter, die noch nicht für den VZ 2019 veranlagt worden sind, auf Antrag eine pauschale Herabsetzung der festgesetzten Vorauszahlungen für 2019. Die Senkung soll 15 Prozent der Einkünfte aus 2019 betragen, also für Einzelveranlagte maximal 150.000 Euro. Waren die Verluste dann tatsächlich noch höher, können unter Vorlage entsprechender Belege auch diese Verluste geltend gemacht werden.

## Info zu staatlichen Hilfen

### Welche staatlichen Hilfen können Eigenheimer in Anspruch nehmen?

Auch Eigentümer von Eigenheimen, Eigentumswohnungen oder anderen Formen von selbst bewohntem Eigentum haben einen **Wohngeldanspruch** 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 gezählt 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.

Haus & Grund Heidelberg hat rund 5.600 Mitglieder. Rund 80 Prozent der Heidelberger Mietwohnungen werden vom privaten Vermieter angeboten. Bundesweit ist Haus & Grund mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer. Die privaten Immobilieneigentümer verfügen über 80,6 Prozent aller Wohnungen in Deutschland. Sie bieten 66 Prozent der Mietwohnungen und knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an. Sie stehen zudem für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.