

Datum: 24. März 2020

Corona: Auswirkungen auf die Immobilienbewirtschaftung (insbesondere Mietrecht, Wohnungseigentumsrecht, Insolvenzrecht, Vereinsrecht) Fragen und Antworten (FAQ)

Sachstand am 23.3.2020

Die Bundesregierung hat am 22. März 2020 ein verschärftes Kontaktverbot in der Öffentlichkeit beschlossen. Danach dürfen nicht mehr als 2 (fremde) Personen in der Öffentlichkeit einen Abstand von 1,5 m, besser 2 m unterschreiten. Ausnahmen gelten für Familien und Hausstandsangehörige. Wege zur Arbeit, zum Arzt, zur Apotheke, oder zum Einkaufen bleiben möglich.

Am 23.03.2020 hat das Regierungskabinett den Entwurf eines Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht beschlossen. Das Maßnahmenpaket beinhaltet unter anderem

- einen Vorschlag der Bundesjustizministerin für ein Maßnahmenpaket zum Schutze von Mietern und Vermietern in der Coronakrise,
- geplante aktuelle Sonderregelungen zum Wohnungseigentumsgesetz,
- geplante aktuelle Sonderregelungen für das Vereinsrecht (insbesondere zur Durchführung von Versammlungen), und
- geplante aktuelle Sonderregelungen zum Insolvenzrecht.

Der Kabinettsentwurf wird am 25. März 2020 am selben Tag in 1.-3. Lesung im Deutschen Bundestag behandelt. Am darauf folgenden Freitag, den 27. März 2020 wird sich der Bundesrat mit dem Maßnahmenpaket befassen. Mit einem sehr zügigen Inkrafttreten ist zu rechnen. Bevor dies erfolgt, sind die Regelungen jetzt mit dem Stichwort „Plan des Gesetzgebers“ in den einzelnen Kapiteln dieses Rundschreibens vorzustellen.

Mietrecht

Zahlung von Miete und Betriebskosten

Plan des Gesetzgebers: Mietforderungen müssen weiter bedient werden, allerdings mit folgenden Besonderheiten: die zahlungsverzugsbedingte Kündigung wegen

Nutzungshinweis: Die Rundschreiben des LV dienen ausschließlich der verbandsinternen Information ehren- und hauptamtlicher Funktionsträger von Haus & Grund. Die Rundschreiben sind weder für die Pressearbeit noch als Material für die Vereinshomepages freigegeben.

Mietrückständen wird zeitweise ausgeschlossen. Der Kündigungsausschluss für Mietrückstände wird von ursprünglich geplanten 6 Monaten auf 3 Monate verkürzt und bezieht sich auf Rückstände, die vom 1. April bis zum 30. Juni 2020 Corona bedingt zustande gekommen sind. Der Mieter muss glaubhaft machen, dass er Corona bedingt in Zahlungsverzug geraten ist. Dazu kann er sich auf eine Versicherung an Eides statt oder auf sonst geeignete Mittel und Nachweise berufen (so zum Beispiel Nachweis über die Antragstellung oder Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitgebers oder andere Nachweise über das Einkommen bzw. über den Verdienstausschlag). Der Gesetzentwurf erklärt in der Begründung, dass ein Glaubhaftmachen des Mieters Nachweise umfasst, dass er sich aktiv um staatliche Leistungen (Wohngeld, KdU) bemüht. Die ursprünglich geplante gesetzliche Vermutung ist gefallen. Die Bundesregierung kann den Zeitraum verlängern. Gegebenenfalls wird auch eine Parlamentsentscheidung nötig werden.

Die angesammelten Mietschulden kann der Mieter bis zum 30. Juni 2022 sanktionslos ausgleichen; die zahlungsverzugsbedingte Kündigung wegen dieser Mietschulden soll bis dahin ausgeschlossen werden.

Haus & Grund fordert dazu

- Transferleistungen in Gestalt von Wohngeld und Kosten der Unterkunft den aktuellen Bedürfnissen anzupassen d. h., Richtwerte und Obergrenzen aufzuheben, so dass jeder die tatsächlichen Kosten erstattet bekommt, und
- flankierende Soforthilfemaßnahmen durch Einrichtung eines Wohnkosten- und Mietenfonds auch für Vermieter in Form von zinslosen Darlehen und öffentlichen Zuschüssen, um dort Liquiditäts- und Solvenzprobleme ebenso zu vermeiden, und
- Kündigungsbeschränkungen nur für Mieter, die diese Transferleistungen beziehen und coronabedingt zahlungsunfähig werden..

Noch aktuelle Rechtslage bis zur Gesetzesänderung: Im Gewerbemietrecht führen ausgesprochene Betriebsverbote zur rechtlichen Unmöglichkeit der Ausübung des Gewerbes / der freiberuflichen Tätigkeit in den angemieteten Räumen. In diesen Fällen besteht nach der hier vertretenen Auffassung bereits jetzt kein Anspruch auf Gewerbemiete (§§ 535 Abs. 2, 275 Abs. 1 bis 3, 326 Abs. 1 Satz 1 BGB). Behördliche Nutzungsverbote begründen ebenso einen Rechtsmangel, der nach der Automatik des Gesetzes eine Mietminderung nach sich zieht, hier in Höhe von 100 %. Denn die Ausübung des Gewerbes ist nicht nur beeinträchtigt, sondern hat zu unterbleiben. Je nach Abschlussdatum des Mietvertrags wird diese Rechtsfolge auch nach den Grundsätzen der Vertragsanpassung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ 313 Abs. 2 BGB) zu begründen sein.

Formularvertragliche Minderungsausschlüsse und Minderungsbeschränkungen, die sich auf unbeherrschbare Verwendungsrisiken durch Naturgewalten/höhere Gewalt/ pandemische Zustände erstrecken sollten, müssen auch im Gewerberaummietrecht als unangemessen benachteiligend geächtet werden. Denn ein solcher formularvertraglicher Ausschluss wäre schon im Falle eines Rechtsmangels, begründet durch ein behördliches Nutzungsverbot, unwirksam (OLG Brandenburg, Beschluss vom 4.4.2019 - 3 W 95/18, NZM 2019, 946).

Bestehen keine Betriebsverbote, bleiben die Mieträume nutzbar und der Mietanspruch besteht in vollem Umfang. Hinzu kommt das Betriebsrisiko, dass abgesehen von einer vorliegenden höheren Gewalt beim Mieter liegt. Will oder kann er aus Angst vor Corona sein

Geschäft/Gewerbe nicht mehr betreiben, hindert dies also die Zahlungsansprüche des Vermieters nicht. Für diese Fälle wird das vorgestellte neue Recht relevant werden.

Für die Wohnungsmiete gilt dasselbe. Hier dürfte es kaum zu behördlichen Nutzungsverböten kommen. Denn es ist selbstverständlich nicht zu erwarten, dass dadurch Obdachlosenfälle provoziert werden sollen. Eine behördlich verfügte Quarantäne oder eine freiwillig selbst auferlegte Quarantäne ändern an diesem Befund nichts. Denn auch dann wird die Wohnung vom Mieter mit (ausdrücklicher) behördlicher Absegnung weiter genutzt.

Gesundheitliche Schutzvorkehrungen

Doch was passiert, wenn ein Mieter im Haus coronaverdächtig oder sogar positiv getestet worden ist, und vom Gesundheitsamt in die eigene Mietwohnung in Quarantäne verbannt wird?

Dann haben die Nachbarn im Haus gegen den Vermieter keine Ansprüche auf besondere gesundheitliche Schutzvorkehrungen. Der Vermieter muss nicht für eine Isolationshaft sorgen. Dies folgt aus einem Zusammenspiel von Infektionsschutzgesetz (IfSG) und Wohnungsmietrecht. Zur Anordnung von Quarantäne und weiteren gesundheitlichen Schutzmaßnahmen ist das örtliche Gesundheitsamt, nicht der Vermieter, berechtigt und verpflichtet. Am Umfang seines Zutrittsrechts ändert sich nichts. Nur die Behörden haben besondere Befugnisse, die Wohnung zu betreten (§ 16 Abs. 2 und 4 IfSG).

Aufwendungen und Kosten von Desinfektionsmaßnahmen

Geht es um Kosten von Desinfektionsmaßnahmen, werden sie zunächst aus öffentlichen Mitteln bestritten (§ 69 IfSG). In besonders gelagerten Fällen kann geprüft werden, ob der Wohnungsinhaber für die Kosten geradestehen muss."

Doch was ist, wenn Hausrat und Einrichtungsgegenstände in der Wohnung durch die gesundheitlichen Schutzmaßnahmen, insbesondere durch das versprühte Desinfektionsmittel, beschädigt oder gar zerstört werden? Dafür und für sonstige dadurch entstehende Vermögensnachteile haftet die öffentliche Hand nicht. Denn es geht darum, Corona-Viren (Krankheitserreger) zu eliminieren (§ 65 Abs. 1 Satz 1 IfSG).

Und der Vermieter? Auch wenn er die Wohnung im vertragsgemäßen Zustand zum Wohnen geeignet halten muss, geht es nicht um die Bausubstanz, sondern um den Hausrat. Damit hat er aber nichts zu tun. Denn nicht die kontaminierte Bausubstanz schädigt den Hausrat, sondern die behördliche Maßnahme einer Desinfektion. Krankheitsbezogen ist das höhere Gewalt, maßnahmenbezogen ist das eine Folge eines hoheitlichen notwendigen Eingriffs. Dafür muss der Vermieter nicht geradestehen.

Besichtigungen der Wohnung anlässlich einer Neuvermietung oder eines Verkaufs

Hier gelten die Vorgaben der behördlich verfügbaren Kontaktsperren. Sie sind in jedem Fall zu beachten, nicht nur wegen ansonsten verwirklichter Ordnungswidrigkeitstatbestände und Straftatbestände sowie Bußgelder, sondern vor allem im Rahmen einer Gesamtverantwortung aus Gründen des Gesundheitsschutzes.

Umzug

- zunächst zum Hinweis auf bestehende ordnungsbehördliche Kontaktsperren siehe oben

Statt persönlicher Kontaktaufnahme anlässlich der Rückgabe der Wohnung und der Neuvermietung sollte zunächst auch über eine flexible Termingestaltung nachgedacht werden. Kommt das nicht infrage, bietet es sich an, Abreden per Fernkommunikation zu treffen und die Schlüssel nach Vereinbarung in den Briefkasten einzulegen. Immer ist dringend zu empfehlen, schriftlich klar zu regeln, dass mit einer Wohnungsrückgabe und Wohnungsübernahme in dieser Form keinerlei (konkludente) rechtliche Erklärungen zum Beispiel zur Akzeptanz des vorgefundenen Wohnungszustands verbunden sind. Um den Wohnungszustand festzustellen, bietet es sich an, die Wohnung zu fotografieren und die Fotos in ein Protokoll einzubinden. Entweder unterzeichnet der Mieter, oder ein Zeuge. Bevor man in die Wohnung geht, sollten immer ausreichende gesundheitliche Schutzvorkehrungen getroffen werden. Der Mieter sollte gebeten werden zu bestätigen, dass in der Wohnung seiner Kenntnis nach keine coronabestätigten oder coronaverdächtigen Personen anwesend waren.

Handwerkertermine/Überprüfung von angezeigten Mängeln/Reparatur

Vorgreiflich ist auch hier die Kontaktsperre, was die Bewegungsfreiheit im öffentlichen Raum angeht. Betriebsverbote für Handwerker sind damit bislang nicht verbunden. Es liegt in der Natur der Sache, sich auf wirklich zwingend und unaufschiebbare Maßnahmen zu beschränken.

Besucher

Ob und inwieweit der Mieter Besuch empfangen darf, beurteilt sich nicht nur nach der Kontaktsperre, sondern auch nach etwaigen landesrechtlichen Verordnungen und kommunalrechtlichen ordnungsbehördlichen Allgemeinverfügungen, die auf dieser Grundlage erlassen worden sind. Der danach noch erlaubte Rahmen ist zunächst zu klären.

Grundsätzlich gilt: nahe Familienangehörige darf der Mieter empfangen, bei Haushaltsangehörigen stellt sich die Frage eines Besuchs erst gar nicht. Freunde oder Bekannte zählen nicht zu etwaigen privilegierten Personenkreisen.

Bemerkt der Vermieter ein solches Verhalten, so darf er dennoch deshalb die Wohnung des Mieters nicht betreten. Denn das Hausrecht steht ausschließlich dem Mieter zu. Es bleibt ihm nur, „Corona-Partys“ bei der Polizei und den Ordnungsbehörden anzuzeigen. Sie werden einschreiten und die Situation auflösen.

Nach hiesiger Auffassung stellt die dann vorliegende und nach erfolgter Akteneinsicht auch dokumentierte Handlung einen Straftatbestand (§ 75 IfSG) dar, der abmahnfähig und kündigungsrelevant sein dürfte.

Versterben in der Mietwohnung

Kommt es zum Äußersten und verstirbt ein kranker Mieter in der Wohnung, so gibt es wegen dadurch aufgetretener Wohnungsschäden nach der Rechtsprechung keine Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen die Erben (AG Bad Schwartau, Urteil vom 05. Januar 2001 – 3 C 1214/99, juris).

Wohnungseigentumsrecht

Auch hier greift zunächst wieder das Kontaktverbot. Vereinstreffen sind untersagt. Dies dürfte auch für sonstige Rechtsformen gelten, wie zum Beispiel für WEGs. Deshalb ist nach hiesiger Auffassung derzeit die Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung zumindest bis zum 19. April 2020 in Niedersachsen nicht erlaubt. Gleichzeitig schreibt das WEG in seiner noch aktuellen Fassung für Versammlungen vor, dass sie nur unter „erschiedenen“ Eigentümern stattfinden kann (§ 25 Abs. 3 WEG). Eine Versammlung per Video-Chat oder per Telefonkonferenz oder schließlich online kommt deshalb nicht infrage. Möglich bleibt ein schriftliches Umlaufverfahren (§ 23 Abs. 3 WEG). Dazu ist darüber Beschluss zu fassen, dass die Versammlung im schriftlichen Umlaufverfahren stattfinden soll, bevor zu den einzelnen Beschluss Themen abgestimmt wird. In der Sache empfiehlt sich folgendes Procedere:

So sollte eine Telefonkonferenz oder eine Videokonferenz vorbereitet werden, die nicht als Beschlussgrundlage, sondern als Vorbesprechung unter den Eigentümern und dem Verwalter dient. „Steht“ die „Schalte“, sollte aus Übersichtsgründen am besten per Rundmail ein Termin ermittelt werden, an dem alle an der vorbereitenden Konferenz teilnehmen können. Die Konferenz läuft dann nach Einwahl und Passwortvergabe wie eine WEG-Versammlung ab. Insbesondere sollte zu jedem Tagesordnungspunkt erfragt werden, ob es Wortbeiträge gibt. Es sollte ein dann noch unverbindliches Stimmungsbild eingefangen werden.

In einem nachbereiten schriftlichen Protokoll ist auf das vorab vereinbarte schriftliche Umlaufverfahren und zumindest auf den jeweiligen Beschlussantrag hinzuweisen. Das Protokoll muss von jedem Eigentümer unterschrieben werden. Erst dies verkörpert dann eine rechtsverbindliche wirksame Beschlussgrundlage. Um einzelne Beschlüsse in der schriftlichen Abstimmung auszuweisen, ist das Protokoll mit einem ebenfalls zu unterschreibenden Anhang zu den einzelnen Beschlussgegenständen (Tagesordnung und Wortlaut des Beschlussantrags) zu versehen und dort eine Erklärungsoption „Ja, Nein, Enthaltung“ vorzubereiten.

Keinesfalls sollten Beschlüsse vor Ablauf der Anfechtungsfrist umgesetzt werden.

Nicht technisch oder gesetzlich zwingende Beschlüsse sollten vertagt werden.

Gegebenenfalls sind angesetzte Termine abzusagen und je nach pantomimischer Entwicklung neu zu terminieren.

Plan des Gesetzgebers: schon die anstehende WEG Reform sieht die elektronische Versammlung vor. Bis sie in Kraft tritt, dürfte schon coronabedingt noch erheblich Zeit vergehen. Deshalb plant das oben genannte „Corona-Sonder-Maßnahmenpaket“:

- Der zuletzt bestellte Verwalter bleibt bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt

- Der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan gilt bis zu einem erneuten Beschluss fort
- Eigentümerversammlungen können terminlich ausgesetzt werden.

Vereinsrecht und Gesellschaftsrecht

Zur Durchführung von Vorstandssitzungen kann das oben skizzierte Procedere für Wohnungseigentümerversammlungen ebenso gelten. Auch hier sind schon aktuell Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren möglich (§§ 28, 32 Abs. 2 BGB). Nach der hier vertretenen Auffassung muss der Vorstand zunächst einstimmig über ein Vorgehen im schriftlichen Umlaufverfahren abstimmen, danach ebenso einstimmig Beschlüsse fassen, sollen sie rechtswirksam zustande kommen.

Plan des Gesetzgebers: geplant ist eine Lockerung des Umlaufbeschlusses. Umlaufbeschlüsse sollen zukünftig gültig sein, wenn

- alle Mitglieder beteiligt werden **und**
- bis zu einem gesetzten Termin mindestens die Hälfte der Stimmen abgegeben wurde, **und**
- der Beschluss mit der erforderlichen Mehrheit gefasst wurde.

Zudem ist eine Stimmabgabe anders als bisher auch in Textform, also zum Beispiel per E-Mail möglich.

Auch Gesellschafterversammlungen von GmbHs sollen erleichtert möglich werden. Anders als der geltende § 48 Abs. 2 GmbHG sollen Gesellschafterbeschlüsse in Textform oder durch schriftliche Abgabe der Stimmen auch ohne Einverständnis sämtlicher Gesellschafter gefasst werden können. Achtung: Diese Regelung ist für das Jahr 2020 befristet.

Insolvenzrecht

Plan des Gesetzgebers: für Vereine und angeschlossene Gesellschaften, die coronabedingt zahlungsunfähig werden und bei denen Aussicht besteht, die bestehende Zahlungsunfähigkeit zu beseitigen, soll gelten:

- Die Pflicht zur Stellung eines Insolvenzantrags nach § 15 a InsO und § 42 Abs. 2 BGB sowie die Zahlungsverbote sollen bis zum 30. September 2020 ausgesetzt werden.
- War entweder das Unternehmen oder der Verein am 31. Dezember 2019 nicht zahlungsunfähig, wird vermutet, dass die Insolvenzreife auf den Auswirkungen der Corona-Pandemie beruht und Aussichten darauf bestehen, eine bestehende Zahlungsunfähigkeit zu beseitigen.
- Das BMJV darf diese Regelungen durch Verordnung bis zum 31. 3. 2021 im Falle der Erforderlichkeit verlängern.

Das bedeutet für die Geschäftsführer von Unternehmen oder die Vorstände von Vereinen, dass sie im Falle einer vorübergehenden Insolvenz aufgrund der Corona-Pandemie nicht wegen einer Insolvenzverschleppung verantwortlich gemacht werden können.

Baufinanzierung

Plan des Gesetzgebers: Für Immobilienkredite mit Verbrauchern, die vor dem 15. März 2020 abgeschlossen worden sind, sollen folgende Sonderregelungen greifen:

- Alle Zahlungen, die zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 fällig werden, werden für 3 Monate gesetzlich gestundet. Die Bank muss unaufgefordert bestätigen. Voraussetzung: coronabedingte Einnahmeausfälle gefährden den Lebensunterhalt des Kreditnehmers oder seiner Unterhaltsberechtigten. Dieser Zusammenhang wird gesetzlich vermutet.
- Im Falle der in Anspruch genommenen gesetzlichen Stundung darf das Geldinstitut nicht mehr wegen Zahlungsverzuges, wesentlicher Verschlechterung der Vermögensverhältnisse oder wegen Wertverlust der als Sicherheit gestellten Immobilie kündigen.
- Abweichende einvernehmliche Lösungen zwischen Kreditnehmer und Geldinstitut bleiben möglich. Kommt es dazu nicht,
 - verlängert sich die Laufzeit des Darlehensvertrags automatisch um 3 Monate; auch dies muss das Geldinstitut unaufgefordert schriftlich bestätigen,
 - kommt es automatisch zu einer Verlängerung der Darlehensvertragslaufzeit um maximal 12 Monate.

Leistungsverweigerungsrecht für Kleinunternehmer und für Verbraucher

Plan des Gesetzgebers: Die nachfolgende Regelung gilt für Kleinunternehmer (Unternehmer mit bis zu 9 Beschäftigten und einem Jahresumsatz von bis zu 2 Millionen €) und für Verbraucher, also für Privatleute. Mit diesem Ansatz kann offenbleiben, ob ein privater Vermieter Verbraucher oder Unternehmer ist. Ihm steht das Recht zu.

Auch die Wohnungseigentümergeinschaft wird als Verbraucher eingeordnet. Können einzelne Eigentümer dieser Gemeinschaft nicht zahlen, so kann sich die Gemeinschaft an sich gegenüber ihren Vertragspartnern bei Dauerschuldverhältnissen auf das nachfolgend erklärte Leistungsverweigerungsrecht berufen.

Das Leistungsverweigerungsrecht ist zeitlich begrenzt auf Zahlungen, die im Zeitraum vom 8. März 2020 bis zum 30. Juli 2020 fällig werden. Es gilt für Dauerschuldverhältnissen, die vor dem 8. März 2020 abgeschlossen wurden. Gemeint sind Dauerschuldverhältnissen, die der Daseinsvorsorge dienen oder die zur angemessenen Fortsetzung des Erwerbs erforderlich sind. Nach der Begründung umfasst sind zum Beispiel Pflichtversicherungen und wohl auch die Gebäudeversicherung, Lieferverträge über Gas, Strom und Wasser, sowie Telekommunikation.

Als Einrede gegen die Leistungspflicht muss das Leistungsverweigerungsrecht ausdrücklich geltend gemacht werden. Im Streitfall muss belegt werden, dass Corona-Pandemiebedingt nicht oder nur zu wenig gezahlt werden kann. Wird das Leistungsverweigerungsrecht geltend gemacht, knüpfen sich daran keine Schadensersatzpflichten oder sonstige Sekundärpflichten.

Dr. Horst,
23.3.2020