

I. Vor wenigen Stunden hat der Bundestag das **"Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht"** verabschiedet. Wir möchten Sie hiermit über die Inhalte informieren. Diese sind für Wohnungseigentümer, Mieter und Verwalter relevant. Gleichzeitig möchten wir verdeutlichen, dass mit diesem Gesetz keine Zahlungserleichterungen oder Stundungen verbunden sind. Hier scheint leider die Wahrnehmung einiger Eigentümer und Mieter abweichend.

## **1. Wohnungseigentümergeinschaften**

Art. 2, § 6 des Gesetzes ordnet die Fortgeltung bereits ausgelaufener bzw. noch auslaufender Verwalterbestellungen und der zuletzt verabschiedeten Wirtschaftspläne an:

***(1) Der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bleibt bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt.***

***(2) Der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan gilt bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort.***

Das Gesetz bezweckt in einer Zeit, in der keine Eigentümerversammlungen stattfinden können, die Sicherstellung der Handlungsfähigkeit und der Zahlungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaften. Der Gesetzgeber bringt durch die Anordnung der Fortgeltung der Wirtschaftspläne zum Ausdruck, dass die Hausgelder weiterhin geleistet werden müssen. Als Verwalter müssen wir den Einzug entsprechend unserer gesetzlichen Verpflichtung (§ 27 (1) Nr. 4 WEG) unverändert vornehmen.

## **2. Mietverhältnisse**

In Art. 5, § 2 ordnet das Gesetz eine Beschränkung der Kündigung von Mietverhältnissen an:

***Der Vermieter kann ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist glaubhaft zu machen. Sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt.***

Die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete bleibt ausdrücklich bestehen. Mieter haben auch keinen Anspruch auf Stundungen. Das Gesetz ordnet lediglich an, dass Kündigungen nicht auf Zahlungsverzug gestützt werden können, der im Zeitraum vom 01.04.2020 bis

30.06.2020 seine Ursache in den wirtschaftlichen Folgen der Pandemie hat. Kündigungen aufgrund von Mietrückständen aus anderen Gründen oder aus einem früheren oder späteren Zeitraum bleiben weiterhin möglich.

Die Regelung gilt somit nur für Mietrückstände, die vom 01.04.2020 bis 30.06.2020 entstehen, und ist nur zum 30.06.2022 anwendbar, was praktisch bedeutet, dass Mieter bis zu diesem Zeitpunkt Mietschulden für den Zeitraum 01.04.2020 bis 30.06.2020 ausgleichen müssen, um die Kündigung abzuwenden.

Den kompletten Wortlaut des verabschiedeten Gesetzesentwurfs (die Verkündung im Bundesgesetzblatt steht noch aus) finden Sie unter

[https://www.bmjbv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/FH\\_AbmilderungFolgenCovid-19.html](https://www.bmjbv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/FH_AbmilderungFolgenCovid-19.html)

## **II. Empfehlungen**

Bei dieser Gelegenheit möchten wir in Hinblick auf Anfragen folgende Empfehlungen für den Umgang mit den durch die Pandemie verursachten Problemen geben:

### **1. Stundungsanträge von Eigentümern und Mietern:**

Das Gesetz räumt Verbrauchern für wesentliche Dauerschuldverhältnisse, die zur Eindeckung mit Leistungen der Daseinsvorsorge erforderlich sind, vorübergehende Leistungsverweigerungsrechte ein. Hierzu zählen etwa Pflichtversicherungen, Verträge über die Lieferung von Strom und Gas oder über Telekommunikationsdienste.

**Hausgeldzahlungen gehören nicht zu diesen Dauerschuldverhältnissen, Mietzahlungen sind nach dem Gesetz ausdrücklich ausgenommen** (Art. 5 § 1 (4) Nr. 1).

Die Zahlungserleichterungen gilt ausdrücklich nicht für Hausgeldzahlungen und Mieten. Verwalter sind außerdem ohne konkreten Beschluss nicht berechtigt, Stundungen auszusprechen, bei Mietverhältnissen ist die Entscheidung des Vermieters einzuholen.

Hinweis für finanzierende Wohnungseigentümer – hier gibt es Sonderregelungen des Gesetzes in Art. 5 § 3. Danach gilt:

*Sofern es bei finanzierenden Eigentümern durch die COVID-19-Pandemie zu einer Gefährdung seines angemessenen Lebensunterhalts oder der wirtschaftlichen Grundlage seines Erwerbsbetriebs, z. B. aufgrund nicht eingehender Mietzahlungen (vergl. I.2) bei Liquiditätsproblemen kommen sollte und die Erbringung der geschuldeten Leistung nicht zumutbar ist, sieht der verabschiedete Gesetzesentwurf unter § 3 eine Stundung der Ansprüche des Darlehensgebers auf Rückzahlung, Zins- oder Tilgungsleistungen oder die Vereinbarung von Teilleistungen oder Umschuldungen vor.*

*Dies gilt für alle vor dem 08. März 2020 abgeschlossenen Darlehnsverträge und soll eine Kündigung von Darlehnsverträgen wegen Zahlungsverzugs bis zum Ablauf*

vom 30. September 2020 ausschließen.

Über die Möglichkeiten der Stundung oder einer einvernehmlichen Regelung soll der Darlehensgeber den Darlehensnehmer entsprechend informieren; insbesondere auch für den Fall, dass keine einvernehmliche Regelung für den Zeitraum nach dem 30. September 2020 zustande kommen sollte.

## **2. Liquiditätsprobleme von Wohnungseigentümergeinschaften:**

Soweit ungeachtet der geschilderten Rechtslage Eigentümer ihre Hausgeldzahlungen trotz pflichtgemäßer Mahnungen durch den Verwalter einstellen, kann dies je nach Umfang der Hausgeldrückstände zu Liquiditätsproblemen der WEG führen. Die Musterbeschlüsse unseres Verbandes sehen die Ermächtigung des Verwalters zum vorübergehenden und betragsmäßig limitierten Zugriff auf die Instandhaltungsrückstellung vor. Verwalter müssen über Liquiditätsprobleme informieren und versuchen, durch Umlaufbeschluss oder „Vertreterversammlung“ (Vollmachtkonzentration auf Verwalter/Beirat/Vertrauensmann) sachdienliche Beschlüsse zur Liquiditätssicherung herbeizuführen. Bei vielen Gläubigern dürfte auch ein Zahlungsaufschub zu erreichen sein.

## **3. Wohnungsübergaben/Besichtigungstermine:**

Die Entscheidung, ob wir bzw. unsere Mitarbeiter Wohnungsübergaben/Besichtigungstermine etc. durchführen, liegt in dessen pflichtgemäßen Ermessen. Insoweit gelten bisher keine Verbote, es sind - wie bei Besucherverkehr im Büro auch - die aktuell geltenden Regelungen einzuhalten, siehe hierzu folgenden Auszug aus den von der Bundeskanzlerin am 22.03.2020 verkündeten Regelungen:

*"In allen Betrieben und insbesondere solchen mit Publikumsverkehr ist es wichtig, die Hygienevorschriften einzuhalten und wirksame Schutzmaßnahmen für Mitarbeiter und Besucher umzusetzen."*

## **4. Handwerkertermine:**

Ebenso existiert bisher kein Verbot der Veranlassung/Durchführung von Handwerkerterminen, auch insoweit sind „nur“ die geltenden Schutzmaßnahmen einzuhalten. Wir als Verwalter können daher nicht eigenmächtig solche Maßnahmen stoppen.

Soweit Handwerksunternehmen die Durchführung ihrerseits ablehnen oder betroffene Bewohner die Ausführung verhindern, wird dies dokumentiert.

Textnachweis: Infoschreiben der Geschäftsstelle des VDIV NRW