



GESCHÄFTSBEREICH WOHNUNGSVERWALTUNG

Friedrich J. Maier-Bode Burgplatz 6 D 51427 Bergisch Gladbach

An alle
Eigentümer/innen in Eigentümergemeinschaften
Nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Mitglied im Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter e.V. IVD
Mitglied im Verband der Immobilienverwalter NRW VDIV
Mitglied im Haus- und Grundbesitzerverein Köln
Mitglied im Haus- und Grundbesitzerverein Rhein-Berg
Mitglied im Beirat des Haus- und Grundbesitzervereins Rhein-Berg

Niederlassung Bergisch Gladbach

Burgplatz 6 D

51427 Bergisch Gladbach

Tel. : 0221 / 92 16 15- 0

Fax : 02204 / 97 97 98-1

E-mail : Hausverwaltung@koeln-office.de

I-net : www.hausverwaltung-koeln.de

Abend und Wochenendnotdienst

Tel. : 02204 / 92 54 10

Köln, im April 2020 HV/ FMB-sg

Allg. Informationsschreiben für Eigentümer (WEG) zur neuen Gesetzeslage.

Sehr geehrte Eigentümer/innen,

aus aktuellem Anlass möchten wir Sie über die gesetzlichen Neuerungen in Bezug auf die Verwaltung Ihrer Immobilie informieren:

Am 23. März 2020 hat der Bundestag das "**Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht**" verabschiedet, das am 27. März 2020 auch den Bundesrat passiert hat. Für das Wohnungseigentumsrecht und Mietrecht enthält das Gesetz folgende Regelungen:

Wohnungseigentümergeinschaften

Da derzeit faktisch vielfach keine Eigentümerversammlungen stattfinden können, ordnet das Gesetz die Fortgeltung bereits ausgelaufener bzw. noch auslaufender Verwalterbestellungen und der zuletzt verabschiedeten Wirtschaftspläne an. Diese Anordnung gilt bis zum 31. Dezember 2021. Hierdurch soll die Handlungsfähigkeit und die Zahlungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaften sichergestellt werden.

Mit der Anordnung der Fortgeltung der Wirtschaftspläne hat der Gesetzgeber zum Ausdruck gebracht, dass **die Hausgelder weiterhin geleistet** und vom Verwalter nach § 27 (1) Nr. 4 WEG **unverändert eingezogen** werden müssen.

Sollte es dennoch ausnahmsweise zu Liquiditätsproblemen kommen, werden wir Sie hierüber informieren und erforderlichenfalls versuchen, durch Umlaufbeschluss oder „Vertreterversammlung“ (Vollmachtenkonzentration auf Verwalter/Beirat/Vertrauensmann) sachdienliche Beschlüsse zur Liquiditätssicherung herbeizuführen. Notfalls können wir auch für die WEG die im gleichen Gesetz Verbrauchern gegenüber bestimmten Gläubigern eingeräumten Stundungsrechte gegenüber Energielieferanten, Versicherungen etc. geltend machen.

Zur Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft führt die Gesetzesbegründung ferner aus, dass der Verwalter weiterhin in dringenden Fällen notwendige Reparaturen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums auch ohne Beschluss veranlassen kann (§ 27 (1) Nr. 3 WEG – Notgeschäftsführung).

Stundungsmöglichkeit für finanzierende Wohnungseigentümer bei Darlehen

Auch wenn sich aus dem Gesetz keine Erleichterung für die Hausgeldzahlung ergibt, so besteht jedoch für finanzierende Wohnungseigentümer die Möglichkeit einer Stundung ihrer Darlehensverbindlichkeiten soweit diese vor dem 15. März 2020 eingegangen wurden

Nach dem Gesetz können Ansprüche des Darlehensgebers, die zwischen dem 01. April 2020 und dem 30. Juni 2020 fällig werden, für die Dauer von drei Monaten ab Fälligkeit gestundet werden, wenn der Darlehensnehmer aufgrund der wirtschaftlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie Einnahmeausfälle hat, die dazu führen, dass ihm die Erbringung der geschuldeten Leistung nicht zumutbar ist. **Kündigungen** des Darlehensgebers sind in solchen Fällen **bis zum Ablauf der Stundung** ausgeschlossen.

In der Zeit bis zum 30. Juni 2020 sollen die Parteien eine einvernehmliche Lösung zu Anpassungen des Darlehens (z.B. Änderung der Laufzeiten oder Teilleistungen) treffen. Kommt eine solche Lösung nicht zustande, verlängert sich die Laufzeit des Darlehens um drei Monate bis zum 30. September 2020 und die jeweilige Fälligkeit der geschuldeten Zahlungen wird um diese Frist hinausgeschoben.

Der Darlehensnehmer ist in dieser Zeit berechtigt, seine vertraglichen Zahlungen zu den ursprünglichen vereinbarten Leistungsterminen weiter zu erbringen. Soweit er dies tut, gilt die automatische Stundung als nicht erfolgt.

Für die vermietenden Eigentümer geben wir Ihnen folgende allgemeine Information zu den Sonderregelungen bei Mietverträgen:

Mietverträge

Für Mietverhältnisse ordnet das Gesetz **keine Stundung der Mieten, sondern** – für einen begrenzten Zeitraum – **eine Beschränkung des Kündigungsrechts** des Vermieters an. Das bedeutet, dass Mieten nach wie vor fällig werden und vom Mieter weiterhin fristgerecht zu leisten sind. Der Mieter gerät im Falle der Nichtleistung in Zahlungsverzug und es fallen Verzugszinsen an. Der Vermieter kann wie sonst auch das Forderungsmanagement zur Durchsetzung der ausgebliebenen Mietzahlungen betreiben und hierfür Mietsicherheiten in Anspruch nehmen.

Das Gesetz sieht nur eine **Beschränkung des Kündigungsrechts** vor und dies nur für **Mietrückstände**, die im Zeitraum vom 01. April 2020 bis 30. Juni 2020 entstehen und auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruhen.

Der **Zusammenhang zwischen der COVID-19-Pandemie** und Nichtleistung ist vom Mieter glaubhaft zu machen. Sonstige Kündigungsrechte bleiben hiervon unberührt.

Die Beschränkung des Kündigungsrechtes gilt bis zum 30. Juni 2022, so dass bis zu diesem Zeitpunkt die Mietschulden für den Zeitraum 01. April 2020 bis 30. Juni 2020 wieder ausgeglichen sein müssen, um die Kündigung abzuwenden. Der aktuelle Zeitraum (bis zum 30. Juni 2020) kann durch eine Verordnungsermächtigung nochmals bis zum 30. September 2020 verlängert werden, wenn sich die Pandemie weiterhin erheblich auf das wirtschaftliche Leben auswirkt. Die Regelungen gelten für Wohnraum- und für die Gewerbemiete gleichermaßen. Es gibt außerdem keine Beschränkung auf Verbraucher oder Kleinunternehmen.

Bei dieser Gelegenheit möchten wir Sie auch über den **Umgang mit Handwerkeraufträgen** informieren:

Es gibt kein Verbot der Veranlassung/Durchführung von Handwerkeraufträgen. Insoweit sind die geltenden allgemeinen Schutzmaßnahmen einzuhalten. Im Falle einer Ablehnung der Durchführung des Auftrags durch das Handwerksunternehmen oder der Ablehnung von Ortsterminen durch betroffene Bewohner werden wir uns in jedem Einzelfall bemühen, eine sachgerechte Lösung zu finden.

Wir hoffen, Ihnen mit dem Schreiben die wichtigsten Fragen beantwortet zu haben. Wir werden die Entwicklungen weiterverfolgen und Sie in dieser ungewöhnlichen und schwierigen Zeit weiter auf dem Laufenden halten.

Mit freundlichen Grüßen und bleiben Sie gesund ...

FRIEDRICH J. MAIER – BODE
Niederlassung Köln
HAUSVERWALTUNG

Ihr Friedrich J. Maier-Bode

Fachwirt in der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft (VWA)