

**Aktuelle Information zum „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ und die Auswirkungen auf Wohnungseigentümer und Vermieter**

Liebe Kunden,

wir haben Sie bereits darüber informiert, dass als Folge der Corona-Pandemie und der behördlichen Anordnungen bis auf Weiteres Eigentümerversammlungen, persönliche Besprechungen und Ortstermine nicht mehr stattfinden können.

Die gute Nachricht ist, dass dank unserer frühzeitig initiierten Notfallpläne unsere Büros (in verringerter Besetzung) und unsere Mitarbeiter an mobilen Arbeitsplätzen die Verwaltungstätigkeit fortsetzen können.

Im Mittelpunkt stehen die Fertigstellung und der Versand der Jahresabrechnungen inkl. der steuerlichen Angaben an Sie, auch wenn diese erst später beschlossen werden können. Wir danken insoweit den Verwaltungsbeiräten, die die Belegprüfungen auch ohne förmliche Beiratssitzung im schriftlichen oder digitalen Verfahren durchführen. In einzelnen Fällen kann es durch Verzögerungen bei Zulieferern (z.B. Messdiensten) zu Verspätungen kommen. Soweit möglich, werden auch die Beschlüsse zu Instandsetzungsmaßnahmen umgesetzt.

Mit diesem Informationsschreiben möchten wir Ihnen die für Sie als Eigentümer und Vermieter wichtigen Regelungen aus dem „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ vorstellen, das der Deutsche Bundestag am 25.03.20 verabschiedet hat:

I.

Für Wohnungseigentümergeinschaften ordnet das Gesetz (in Art. 2, § 6) für den Zeitraum bis 31.12.2021 die Fortgeltung der Verwalterbestellungen und 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.*

Mit dieser Regelung soll die Handlungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaften für den Zeitraum, in dem keine Eigentümerversammlungen stattfinden können, erhalten

werden. Für Sie als Kunden der Hecht Hausverwaltung hat diese gesetzliche Anordnung in der Regel keine Auswirkungen:

- Die Beschlüsse über anstehende Wiederbestellungen erfolgen im Normalfall so lange vor Ablauf der letzten Bestellung, dass die Anordnung der Fortbestellung nur in Ausnahmefällen greifen wird.
- Die Musterbeschlüsse der Hecht Hausverwaltung für Wirtschaftspläne beinhalten bereits die Fortgeltung des zuletzt verabschiedeten Wirtschaftsplans bis zum Beschluss über einen neuen Wirtschaftsplan.

*Bitte beachten Sie:*

*Das „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ befreit nicht von der Verpflichtung zur fristgerechten Hausgeldzahlung. Mit der Anordnung der Fortgeltung des zuletzt beschlossenen Wirtschaftsplanes bezweckt das Gesetz vielmehr die Sicherstellung des Eingangs der Hausgelder, damit die Wohnungseigentümergeinschaften die Verbindlichkeiten gegenüber den Lieferanten (z.B. Energieversorgern, Versicherern, Wartungsunternehmen, Hausmeistern und Hausreinigungskräften) fristgerecht begleichen können. Insbesondere in der ersten Jahreshälfte werden die nur in monatlichen Teilbeträgen gezahlten Hausgelder benötigt, um zu bereits zu Jahresbeginn geleisteten Zahlungen für Versicherungsprämien etc. zu kompensieren. Es liegt somit im Interesse aller Wohnungseigentümer, die monatlichen Hausgelder vollständig und fristgerecht zu leisten.*

*Als Verwalter müssen wir den Einzug entsprechend unserer gesetzlichen Verpflichtung (§ 271 Nr. 4 WEG) unverändert vornehmen.*

*Im Falle von Liquiditätsproblemen erlauben die Musterbeschlüsse der Hecht Hausverwaltung einen vorübergehenden und betragsmäßig beschränkten Zugriff auf die Instandhaltungsrücklagen, so dass die Zahlungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaften bei einzelnen Hausgeldausfällen aufrechterhalten bleibt.*

II.

Für Mietverhältnisse ordnet das Gesetz (in Art. 5, § 2) 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 Regelung gilt somit nur für Mietrückstände, die vom 01.04.20 bis 30.06.20 entstehen. Ihre Anwendung ist bis zum 30.06.2022 beschränkt, was praktisch bedeutet, dass Mieter bis zu diesem Zeitpunkt Mietschulden für den Zeitraum 01.04.20 bis 30.06.20 ausgleichen müssen, um die Kündigung abzuwenden.

*Bitte beachten Sie:*

*Die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete bleibt nach dem „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ 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 01.04.20 bis 30.06.20 seine Ursache in den wirtschaftlichen Folgen der Pandemie hat. Kündigungen aufgrund von Mietrückständen aus anderen Gründen und einem früheren oder späteren Zeitraum bleiben weiterhin möglich.*

*Wir werden daher die Mieten unverändert einfordern und die Mieter auf diese Rechtslage hinweisen. Sollten dennoch konkret Mietstundungen beantragt werden, werden wir diese nach Rücksprache mit Ihnen bescheiden.*

Als professioneller Verwalter unternehmen wir alles, um Sie in der gegenwärtigen Krisensituation zu unterstützen.

Bleiben Sie gesund!

Ihr Team der Hecht Hausverwaltung