

Liebe Mitglieder,

aus aktuellem Anlass wenden wir uns mit folgenden Informationen an Sie:

I. Vor wenigen Minuten 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 für Verwalter, Wohnungseigentümer und Mieter relevanten Inhalte informieren und gleichzeitig verdeutlichen, dass im Gegensatz zur Wahrnehmung einiger Eigentümer und Mieter damit keine Zahlungserleichterungen oder Stundungen verbunden sind:

1. Wohnungseigentümergeinschaften

Wie bereits in unser Mitgliederinfo vom 20.03.2020 angekündigt, ordnet Art. 2, § 6 des Gesetzes 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.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/FH_AbmilderungFolgenCovid-19.html

II. Empfehlungen

Bei dieser Gelegenheit möchten wir in Hinblick auf Anfragen von Mitgliedern noch 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).

Eigentümern und Mietern muss daher verdeutlicht werden, dass die Zahlungserleichterungen ausdrücklich nicht für Hausgeldzahlungen und Mieten gelten.

Verwalter sind außerdem ohne konkreten Beschluss nicht berechtigt, Stundungen auszusprechen, bei Mietverhältnissen ist die Entscheidung des Vermieters einzuholen.

Finanzierende Wohnungseigentümer sollten auf die Sonderregelungen des Gesetzes in Art. 5 § 3 hingewiesen werden. 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 Darlehensverträge und soll eine Kündigung von Darlehensverträgen 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 Sie und Ihre Mitarbeiter Wohnungsübergaben/Besichtigungstermine etc. durchführen, liegt in Ihrem 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. Verwalten kann daher nicht angeraten werden, eigenmächtig solche Maßnahmen zu stoppen. Soweit Handwerksunternehmen die Durchführung ihrerseits ablehnen oder betroffene Bewohner die Ausführung verhindern, sollte dies dokumentiert werden.

III. Forderungen an die Politik

1. Systemrelevanz der Verwalterdienstleistungen

Wir erstellen eine Eingabe an die Landesregierung, die Systemrelevanz von Immobilienverwaltern für die Bewirtschaftung von Wohnungen wahrzunehmen und diese Berufsgruppe bei allen Sonderregelungen entsprechend zu berücksichtigen.

2. Verschiebung des Zensus 2021

Wir beantragen bei IT NRW längere Fristen für die Bearbeitung der verwalterseitigen Aufgaben, ggf. muss gegenüber der Politik auch eine Verschiebung des Zensus 2021 verlangt werden. Die Durchführung erfolgt in Umsetzung von EU-Recht, die anderen europäischen Länder dürften ebenfalls Umsetzungsprobleme haben, die eine Verschiebung nahelegen.

Hinweis:

Soweit von anderen Verbänden die Aussetzung der verpflichtenden Eigentümerversammlung und die Gültigkeit der Beschlüsse aus Video- und

Onlineversammlungen gefordert wird, weisen wir darauf hin, dass solchen Forderungen - ebenso wie der Forderung nach Zulassung des Mehrheitsprinzips bei Umlaufbeschlüssen - bereits im Rahmen der Diskussion des „Notstandsgesetzes“ eine Absage erteilt wurde. Das heute verabschiedete Gesetz beschränkt sich bewusst auf die Anordnung der Fortgeltung der Verwalterbestellung und des Wirtschaftsplans. In der Gesetzesbegründung wird auch umfangreich die Notgeschäftsführungsbefugnis der Verwalter erläutert.

Die Forderung der Aussetzung der Pflicht der Einholung von drei Angeboten von Handwerkerleistungen kann nicht politisch erhoben werden. Es gibt keine gesetzliche Verpflichtung, vielmehr handelt es sich um eine Entwicklung in der Rechtsprechung, der gerade in Zeiten der Corona-Krise und ihrer Folgen mit guten Argumenten in etwaigen Gerichtsverfahren entgegenzutreten ist.

Zum Schluss eine Bitte:

In dieser herausfordernden Zeit erreichen uns verständlicherweise zahlreiche Anfragen von Mitgliedern. Bitte sehen Sie insbesondere von Rechtsfragen ab bzw. richten Sie diese an unsere Rechtsberatungshotline. Wir hoffen auf Ihr Verständnis, dass wir nur generelle Informationen und Handlungsempfehlungen erteilen können.

Bleiben Sie gesund und lassen Sie sich bei allen jetzt notwendigen Entscheidungen vom gesunden Menschenverstand leiten, dann werden diese von der großen Mehrheit der lösungsorientierten Eigentümer auch später befürwortet werden.

Ihr Vorstand und die Geschäftsstelle des VDIV NRW