

Corona I: Sonderregelungen für WEGs

Angesichts der Corona-Krise ist es aktuell schwierig bis unmöglich, Eigentümerversammlungen abzuhalten. Wie lang dieser Zustand andauern wird, ist offen. Ein von Bundestag und Bundesrat beschlossenes Gesetz sieht daher temporär geltende Sonderregelungen zum Wohnungseigentumsgesetz vor. So bleibt der zuletzt bestellte WEG-Verwalter auch nach Ablauf der Bestellungszeit im Amt, bis er abberufen wird oder die Wohnungseigentümer einen neuen Verwalter bestellen. Zudem gilt der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan auch dann bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort, wenn die Wohnungseigentümer zuvor keine Fortgeltungsklausel beschlossen hatten. Hierdurch soll die Finanzierung der Gemeinschaft gesichert werden.

In der Gesetzesbegründung wird darauf hingewiesen, dass über die Jahresabrechnung dann in der nächsten Eigentümerversammlung zu beschließen ist, die Abrechnung den Eigentümern aber auch schon vor einer solchen Beschlussfassung zur Verfügung gestellt werden muss, wenn die Eigentümer die Abrechnung für steuerliche Zwecke benötigen.

Die Geltungsdauer der Sonderregelungen zum WEG ist bis zum 31.12.2021 beschränkt.

Corona II: Kündigung wegen Mietrückständen wird eingeschränkt

Mieter, die durch die Corona-Pandemie in wirtschaftliche Schwierigkeiten gekommen sind, sollen vor Kündigungen wegen Zahlungsverzugs geschützt werden. Dies ist ein Baustein eines von Bundestag und Bundesrat beschlossenen Gesetzes, durch das die wirtschaftlichen und rechtlichen Folgen der Corona-Krise abgemildert werden sollen.

Demnach können Mietrückstände aus dem Zeitraum April bis Juni 2020, die auf den Auswirkungen der Corona-Pandemie beruhen, nicht zur Begründung einer ordentlichen oder fristlosen Kündigung herangezogen werden. Die Vorschrift gilt für Wohnraummietverhältnisse ebenso wie für gewerbliche Miet- und Pachtverhältnisse. Das Recht zur Kündigung aus anderen Gründen, etwa unerlaubter Untervermietung oder Eigenbedarfs, wird hierdurch nicht eingeschränkt.

Dabei obliegt es dem Mieter, den Zusammenhang zwischen Zahlungsproblemen und Corona-Pandemie glaubhaft zu machen, etwa durch Vorlage eines Bescheids über staatliche Leistungen, einer Bescheinigung des Arbeitgebers oder anderer Nachweise über einen Verdienstausschluss. Mieter von Gewerbeimmobilien können den Zusammenhang zwischen Nichtleistung und Corona-Pandemie glaubhaft machen, wenn der Betrieb des Unternehmens im Rahmen der Bekämpfung von Sars-CoV-2 durch Rechtsverordnung oder behördliche Verfügung untersagt wurde.

Zur Zahlung der Miete bleiben Mieter unabhängig vom Ausschluss des Kündigungsrechts verpflichtet. Der Kündigungsausschluss ist bis Juni 2022 beschränkt, so dass Mieter 2 Jahre Zeit haben, die Mietrückstände auszugleichen.

Das Gesetz räumt der Bundesregierung das Recht ein, den Zeitraum, aus dem Corona-bedingte Mietrückstände nicht zu einer Kündigung führen können, zu verlängern, wenn die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise dies erfordern.

Quelle: „Der Verwalter-Brief“ von Haufe, Ausgabe April 2020