

## Merkblatt

### Wichtige Information für Wohnungseigentümer und Vermieter zum Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie in Zivil-, Insolvenz- und Strafrecht

Liebe Kundinnen,  
liebe Kunden,

leider können nach wie vor als Folge der Corona-Pandemie und der behördlichen Anordnungen Eigentümerversammlungen bis auf Weiteres nicht stattfinden. Persönliche Besprechungen und Ortstermine sind nur unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstands- und Schutzregelungen möglich. Dank der zeitnahen Umorganisation unserer Arbeitsabläufe, ist unser Büro und unsere Mitarbeiter trotz alledem uneingeschränkt einsatzfähig und erreichbar. Alle Ihre Belange können ordnungsgemäß bearbeitet werden.


Trotz aller Einschränkungen werden selbstverständlich Ihre Jahresabrechnungen ordnungsgemäß erstellt und nach Fertigstellung an Sie versandt, um Ihnen die Möglichkeit zu geben, Abrechnungen und steuerliche Erklärungen zu fertigen, soweit diese Aufgabe nicht ebenfalls durch uns erledigt wird. Durch die fehlende Möglichkeit zur Durchführung von Eigentümerversammlungen, können die Hausgeldabrechnungen 2019 derzeit nicht beschlossen werden. Sobald die Durchführung von Eigentümerversammlungen wieder erlaubt sein wird, werden die Beschlussfassungen nachgeholt, spätestens im darauffolgenden Jahr. Die ausgewiesenen Abrechnungsspitzen werden derzeit nicht ausgeglichen, ein Ausgleich erfolgt erst nach einer Beschlussfassung. Die bisher beschlossenen Wirtschaftspläne behalten ihre Gültigkeit. Bitte haben Sie Verständnis, dass es aufgrund der außergewöhnlichen Situation vereinzelt zur Verzögerung der Zuarbeiten durch die Messdienste kommen kann.

Der Bundestag hat das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivilen-, Insolvenz- und Strafrecht verabschiedet. Wir informieren Sie über die für Eigentümer und Vermieter wichtigen Regelung:

#### I. Hinweis für Wohnungseigentümergeinschaften

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

Was bedeutet das konkret? Mit dieser Regelung soll die Handlungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaften für den Zeitraum, in dem keine Eigentümerversammlungen stattfinden können, erhalten werden. Für Sie als Kunden unserer Firma hat diese gesetzliche Anordnung in der Regel keine Auswirkungen:

 Für die GmbH:  
Geschäftsführer: Jens Fritzsche  
Steuernummer: 157/111/06542  
Registergericht: Amtsgericht Jena  
Handelsregisternummer: HRB 405591

Für den e. K.:  
Inhaber: Jens Fritzsche  
Steuernummer: 157/220/02250  
Registergericht: Amtsgericht Jena  
Handelsregisternummer: HRA 502735

Sitz beider Gesellschaften:  
Schillerweg 24  
99974 Mühlhausen  
Niederlassungen Erfurt:  
Hans-Sailer-Straße 2-4  
99085 Erfurt

Telefon: 03601 4046-0  
Fax: 03601 4046-16  
E-Mail: [info@hausverwaltung-fritzsche.de](mailto:info@hausverwaltung-fritzsche.de)  
[www.hausverwaltung-fritzsche.de](http://www.hausverwaltung-fritzsche.de)  
 Notfallnummer: 0160 51 45 366



- 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.
- Unsere Beschlüsse 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 (Energieversorgern, Versicherern, Wartungsunternehmen, Hausmeistern und Hausreinigungskräften) fristgerecht begleichen können. Insbesondere in der ersten Jahreshälfte werden die nur in monatlichen Teilbeträgen gezahlten Hausgelder benötigt, um die bereits zu Jahresbeginn zu leistenden Jahresbeträge für Versicherungsverträge 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 Verpflichtungen (§ 27 I Nr. 4 WEG) unverändert vornehmen.

## II. Hinweis für Vermieter

Für Mietverhältnisse ordnet das Gesetz (in Art. 5, § 2) eine Beschränkung der Kündigung von Mietverhältnissen an.

Was besagt das Gesetz konkret? Der Vermieter kann ein Mietverhältnis 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.

Bitte beachten Sie:

Die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete bleibt nach dem Gesetz ausdrücklich bestehen. Mieter haben auch keinen Anspruch auf Stundungen. Kündigungen beispielsweise aufgrund von Mietrückständen aus einem früheren oder späteren Zeitraum bleiben weiterhin möglich.

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

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

Wir stehen Ihnen auch in dieser für alle außergewöhnlichen Situation weiterhin mit Rat und Tat zur Seite und unterstützen Sie bei allen Ihren Angelegenheiten.

Bleiben Sie gesund!

Ihre Jens Fritzsche Hausverwaltung & Immobilien e. K.  
und Jens Fritzsche ImmobilienManagement GmbH