

Hinweise zum Coronavirus für Wohnungseigentümer

(Die Hinweise basieren auf den Empfehlungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.)

I. Wohnungseigentum/WEG Recht (Stand: 26.03.2020)

1. Kann eine Wohnungseigentümerversammlung noch durchgeführt werden? (Stand: 26.03.2020)

Das Bundeskabinett hat am 23. März 2020 mehrere Entwürfe für Gesetzespakete zur Bewältigung der Corona-Epidemie beschlossen. Der Deutsche Bundestag hat am 25. März 2020 den Entwurf eines Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht, der neben zahlreichen anderen Regelungen temporäre Sonderregelungen für WEG-Verwalter und Eigentümerversammlungen enthält, in erster, zweiter und dritter Lesung verabschiedet. Der Deutsche Bundesrat wird voraussichtlich am 27. März 2020 über das Gesetz abstimmen.

In der Gesetzesbegründung wird erläutert, dass die Durchführung von Eigentümerversammlungen derzeit vielfach nicht möglich ist. Bei größeren Gemeinschaften ist die Zusammenkunft der Eigentümer häufig schon aufgrund behördlicher Anordnungen nicht gestattet. Auch stehen vielerorts geeignete Räumlichkeiten nicht zur Verfügung. Zudem kann es den Wohnungseigentümern wegen der damit verbundenen Gesundheitsgefährdung nicht zumutbar sein, an einer Eigentümerversammlung teilzunehmen. Nach unserem Dafürhalten dürfen Eigentümerversammlungen aus diesen Gründen daher abgesagt werden. Die Ausnahmen gelten vorerst nur für Versammlungen und Beschlüsse, die im laufenden Jahr stattfinden sollen. Allerdings soll das Bundesjustizministerium ermächtigt werden, die Corona-bedingten Regeln durch Rechtsverordnung bis zum 31. Dezember 2021 zu verlängern, sollte eine anhaltende Covid-19-Epidemie in Deutschland das erfordern.

2. Welche Maßnahmen sollten im Falle der Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung getroffen werden? (Stand: 25.03.2020)

Neben den üblichen Schutzmaßnahmen (Verzicht auf Händeschütteln, Abstandhalten, Bereitstellen von Desinfektionsmitteln) könnten Vollmachten erteilt werden, um den Personenkreis zu reduzieren.

Versammlungsräume sollten danach ausgesucht werden, dass sie großzügig sind und so jeder einen genügenden Abstand zum anwesenden Miteigentümer einnehmen kann.

3. Kann eine Wohnungseigentümerversammlung virtuell durchgeführt werden? (Stand: 25.03.2020)

In einzelnen Wohnungseigentümergeinschaften wird dies bereits heute gelebt. Maßgeblich ist jedoch, dass die rechtlichen und technischen Voraussetzungen hierfür vorliegen. Wesentlich ist, dass eine entsprechende Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung getroffen wurde.

4. Was ist, wenn die Wohnungseigentümersversammlung verschoben werden muss? (Stand: 26.03.2020)

Hier sollte beachtet werden, dass grundsätzlich fristgebundenen Maßnahmen, die Beschlüsse erfordern, ggf. nicht rechtzeitig erfolgen könnten. Um diese Problematik zu beheben sieht das neue Gesetz vor, dass der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt bleibt. Der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan soll zudem bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fortgelten.

5. Zu den Änderungen im Einzelnen (Stand: 25.03.2020):

a) Verwalterbestellung

Der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des WEG bleibt bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt. Dadurch werden die durch den Bestellungsbeschluss sowie durch die Höchstfristen des § 26 Absatz 1 Satz 2 WEG festgesetzten Begrenzungen der Amtszeit zeitweise außer Kraft gesetzt. Dies gilt auch, wenn die Amtszeit des Verwalters zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschrift bereits abgelaufen ist, aber auch, wenn sie erst danach abläuft. Die Amtszeit endet mit der Abberufung oder der Bestellung eines neuen Verwalters. Die Möglichkeit der Niederlegung des Amtes bleibt unberührt.

b) Der Wirtschaftsplan gilt fort

Der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan gilt bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort. Damit ist sichergestellt, dass seine Fortgeltung auch ohne Beschlussfassung gegeben ist und eine Anspruchsgrundlage für die laufenden Hausgeldforderungen bestehen bleibt.

c) Die Jahresabrechnung

Über die Jahresabrechnung ist dagegen zu beschließen, sobald die Eigentümersammlung wieder zusammentreten kann. Soweit die Jahresabrechnung als Zahlenwerk insbesondere für steuerliche Zwecke erforderlich ist, ist sie den Wohnungseigentümern schon zuvor zur Verfügung zu stellen.

6. Was ist bei dringenden Maßnahmen? (Stand: 25.03.2020)

Das geltende Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sieht bereits vor, dass der Verwalter in dringenden Fällen die zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen ohne vorherige Befassung der Wohnungseigentümer treffen darf (§ 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG). Ein dringender Fall liegt vor, wenn die vorherige Befassung der Eigentümer in der Eigentümersammlung nicht möglich ist. In diesen Fällen ist der Verwalter auch zur Vertretung berechtigt (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WEG). Daneben ist der Verwalter berechtigt, Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WEG).

Auf der Grundlage des geltenden Rechts kann und muss der Verwalter demnach ohne vorherigen Beschluss der Wohnungseigentümer alle unaufschiebbaren Maßnahmen veranlassen. Das gilt insbesondere für den Fall, dass dem gemeinschaftlichen Eigentum ein Schaden droht, wenn nicht umgehend gehandelt würde. Insbesondere notwendige Reparaturen können auf dieser Grundlage vom Verwalter veranlasst werden.

Demnach bleibt die Gemeinschaft im Hinblick auf unaufschiebbare Maßnahmen in der durch die COVID-19-Pandemie ausgelösten Situation auch dann handlungsfähig, wenn keine Eigentümersammlung durchgeführt werden kann. Über alle anderen Maßnahmen kann entschieden werden, wenn die Eigentümersammlung wieder zusammentreten kann.

7. Was ist, wenn kein Verwalter bestellt wurde? (Stand: 25.03.2020)

In einer verwalterlosen Gemeinschaft hat im Übrigen jeder Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 2 WEG die Befugnis, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer alle Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind. Insofern besteht kein gesetzgeberischer Handlungsbedarf, aufgrund der durch die COVID-19-Pandemie ausgelösten Situation in die Kompetenzregelungen des WEG einzugreifen.

8. Wohnungseigentumsverwaltung (Stand: 24.03.2020)

Der VNW hat die praktische Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wohnungseigentumsverwaltung,

- Beschlussfassung zur Jahresabrechnung und zum Wirtschaftsplan/Fortgeltung des Wirtschaftsplans,
- Verwalterneubestellung, bauliche Maßnahmen, Reparaturen, Instandhaltungen, Modernisierungen und andere Maßnahmen der Bewirtschaftung des Wohnungseigentumsbestandes

und Lösungsmöglichkeiten und Handlungsempfehlungen zur weiteren Vorgehensweise unter Berücksichtigung des neuen Gesetzesentwurfes der Bundesregierung in einem [Rundschreiben](#) zusammengestellt.

a) Handlungsempfehlung zu Wohnungsbesichtigungen (Stand: 24.03.2020)

Ob eine Wohnungsbesichtigung geduldet werden muss, kommt auf den Einzelfall an, insbesondere ob die Besichtigung im konkreten Fall für den Mieter zumutbar ist. Dies dürfte nicht der Fall sein, wenn

- der Mieter unter staatlicher Quarantäne steht oder
- der Vermieter/Verwalter/Besichtigende Krankheitssymptome aufweist oder in den letzten zwei Wochen in einem Risikogebiet gewesen ist oder Kontakt mit einer positiv getesteten Person hatte.

Auch wird der Mieter nicht dulden müssen, dass mehr Personen als zwingend notwendig an der Besichtigung teilnehmen, also beispielsweise in Bezug auf eine bevorstehende Wohnungsübergabe nur eine Person, bei Instandsetzungsmaßnahmen in der Regel maximal zwei Personen und bei Besichtigungen wegen Verkaufs der Wohnung oder Nachfolgevermietung in der Regel zwei Personen.

Nach Möglichkeit sollten Handschuhe und Mundschutz getragen werden, soweit vorhanden. Dem Mieter sollte schriftlich bzw. in Textform bestätigt werden, dass der Vermieter/Verwalter/Besichtigende keine Krankheitssymptome aufweist oder in den letzten zwei Wochen in einem Risikogebiet gewesen ist oder Kontakt mit einer positiv getesteten Person hatte.