

Rödl & Partner

WOHNUNGSEIGENTUMS- RECHT WÄHREND DER CORONA-PANDEMIE

IHRE FRAGEN – UNSERE ANTWORTEN



Stand: März 2022

1. Dürfen aktuell Präsenzversammlungen durchgeführt werden?

Das im März 2020 beschlossene „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19 Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“, enthält zwar temporäre (verlängert bis 31.08.2022) Sonderregelungen im Wohnungseigentumsrecht, klärt aber nicht die Frage, ob und wie Eigentümerversammlungen während der Pandemie stattfinden haben. Ob, in welchem Umfang und unter welchen Voraussetzungen die Durchführung von Eigentümerversammlungen möglich ist, wird in den Bundesländern in sehr unterschiedlicher Ausprägung gehandhabt. Da sich diese sowohl im Hinblick auf die Personenanzahl, Hygieneauflagen, Kontaktbeschränkungen häufig uneinheitlich ändern, kann deren Aktualität und Vollständigkeit hier nicht gewährleistet werden.



2. Welche Alternativen zur Präsenzversammlung gibt es bereits?

Schriftliches Beschlussverfahren:

Ein schriftliches Beschlussverfahren (Umlaufverfahren) ist nicht unproblematisch. Zwar kann gemäß § 23 Abs. 3 WEG die Beschlussfassung in einer Eigentümerversammlung durch einen Umlaufbeschluss in Textform ersetzt werden. Einem solchen Beschluss müssen jedoch grundsätzlich sämtliche Eigentümer zustimmen, es sei denn, die Wohnungseigentümer haben zuvor beschlossen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügen soll. Dann kommt der Umlaufbeschluss mit den Mehrheitsstimmen zustande. Mit Einführung der Textform für Umlaufbeschlüsse seit dem 01.12.2020 (WEG-Reform) reicht auch eine E-Mail aus. Die eigenhändige Unterschrift der Eigentümer ist damit nicht mehr erforderlich.

Ein-Mann-Versammlung:

Soll dennoch eine Versammlung abgehalten werden, weil dringende Entscheidungen getroffen werden müssen, die nicht auf den Verwalter delegiert werden können, empfiehlt es sich, eine sog. „Ein-Mann-Versammlung“ mit eingeschränkter Tagesordnung abzuhalten. Die Tagesordnung sollte auf den Punkt beschränkt werden, der einer dringenden Entscheidung bedarf. Zugleich sollte den Eigentümern dringend nahegelegt werden, entweder dem Verwalter oder dem Beiratsvorsitzenden eine Vertretungsvollmacht auszustellen, die ggf. mit einer Weisung versehen werden kann.

Virtuelle Eigentümerversammlungen:

Nach dem Vorbild des § 118 Abs. 1 Satz 2 AktG verleiht § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG n. F. den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz, dass Wohnungseigentümer an Wohnungseigentümerversammlungen auch ohne ihre Anwesenheit am anderen Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.

Open-Air-Versammlung:

Die Durchführung einer Eigentümerversammlung auf dem Spielplatz der Liegenschaft widerspricht angesichts der Kontaktbeschränkungen aufgrund der Corona-Krise nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn keine Störungen von außen zu befürchten sind und der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit eingehalten wird.



3. Ist eine reine Vollmachtversammlung erlaubt?

Grundsätzlich nein, sofern der Verwalter eine reine Vollmachtversammlung durchführen will und die persönliche Teilnahme explizit ausschließt. Dann sind die dort gefassten Beschlüsse zumindest anfechtbar.

4. Kann die Teilnehmerzahl bei der Eigentümerversammlung wegen Corona eingeschränkt werden?

Das Coronavirus rechtfertigt keine Beschränkung der Teilnehmerzahl in einer Eigentümerversammlung. Geschieht dies gleichwohl, wird in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingegriffen, weshalb auf dieser Versammlung gefasste Beschlüsse nichtig sind. Der Verwalter darf auch im Hinblick auf die Corona-Krise nicht ankündigen, unangemeldete Wohnungseigentümer nicht zur Versammlung zuzulassen. Die Erklärung einer solchen Absicht stellt einen Ladungsmangel dar, der zur Ungültigerklärung, der auf dieser Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse führt.



5. Ist der Verwalter berechtigt, Hausgelder und andere Forderungen der Gemeinschaft zu stunden oder Ratenzahlungen zu gewähren?

Nein. Der Verwalter hat keine Befugnis, dem Eigentümer Hausgeldansprüche und andere Forderungen der Gemeinschaft zu stunden und Ratenzahlungen zu gewähren. Die Hausgeldzahlungen sollen die laufende Liquidität der Gemeinschaft sicherstellen.

6. Darf der Verwalter Instandsetzungsmaßnahmen ohne Eigentümerversammlung wegen Corona in Auftrag geben?

Es kommt darauf an: Gemäß § 27 Abs. 1 WEG (n. F.) stehen dem Verwalter nunmehr originäre gesetzliche Kompetenzen zu, soweit die Maßnahmen untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind. Ein Beschluss der Eigentümer wird in einigen Fallgestaltungen der Instandhaltung und Instandsetzung nicht mehr erforderlich sein. Wann dies der Fall ist, hängt immer von den Umständen des Einzelfalls ab, die mit Sorgfalt zu prüfen sind. Für kleinere Instandsetzungsmaßnahmen, wie das Auswechseln von Leuchtmitteln oder das Entfernen von Verunreinigungen am Gemeinschaftseigentum bedarf es in der Regel keiner Beschlussfassung (= sog. „Notgeschäftsführung“).

7. Gelten bereits genehmigte Wirtschaftspläne fort?

Ja. Auch ohne entsprechende Beschlüsse gilt der aktuelle Wirtschaftsplan nach dem neuen Covid-19-Gesetz fort. Damit ist sichergestellt, dass seine Fortgeltung auch ohne Beschlussfassung gegeben ist und eine Anspruchsgrundlage für die laufenden Hausgeldforderungen bestehen bleibt.



8.

Was passiert, wenn zwischenzeitlich die Bestellungszeit des aktuellen Verwalters abläuft?

Für die Verwalterbestellung hat das Covid-19-Gesetz eine Sonderregelung geschaffen. Dies war für die Fälle notwendig, in denen die Amtszeit des Verwalters abläuft und wegen der fehlenden Möglichkeit, eine Eigentümerversammlung abzuhalten, kein Beschluss über die Bestellung des Verwalters getroffen werden kann. Demnach bleibt der zuletzt bestellte Verwalter über die ursprünglich beschlossene Amtszeit hinaus bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt. Wenn die Eigentümer dies nicht wollen, müssen sie einen schriftlichen Beschluss fassen oder eine „Ein-Mann-Versammlung“ abhalten und einen neuen Verwalter bestellen.



9.

Was gilt für Abrechnungen, die in der Eigentümerversammlung zu beschliessen sind?

Während das Covid-19-Gesetz zur Fortgeltung des Wirtschaftsplans eine Sonderregelung enthält, hat man für die Erstellung und Genehmigung der Jahresabrechnung keine entsprechende Regelung getroffen. Kann die Jahresabrechnung trotz der Probleme aufgrund der Corona-Krise erstellt werden, so muss der Verwalter diese den Eigentümer trotz des fehlenden Genehmigungsbeschlusses zur Verfügung stellen. Soweit keine Eigentümerversammlungen abgehalten werden können, kann der Beschluss zur Genehmigung der Jahresabrechnung nicht gefasst werden. Ohne diesen Beschluss entsteht jedoch keine Verpflichtung des Eigentümers, eine negative Abrechnungsspitze auszugleichen. Dementsprechend entsteht auch keine Verpflichtung der Gemeinschaft zum Ausgleich einer positiven Abrechnungsspitze.



10.

Welche Pflichten haben die Wohnungseigentümer bzw. deren Verwalter zur Vermeidung von Infektionen in der Wohnungseigentumsanlage?

Die Wohnungseigentümer müssen sich an die gesetzlichen Bestimmungen halten, die für jedermann gelten. Da gibt es keine Besonderheiten. Die Wohnungseigentümer sollten aber natürlich auf ihre Miteigentümer und Fremdnutzer Rücksicht nehmen. Wenn ein Wohnungseigentümer z.B. an einer hoch ansteckenden Krankheit leidet, sollte er daraus kein Geheimnis machen und für sich und andere das Notwendige veranlassen. Für Verwalter gilt nichts anderes. Jeder Verwalter sollte allerdings nach allgemeinen Überlegungen dafür Sorge tragen, dass etwa durch E-Mail, aber auch durch Anschreiben oder Aushänge auf die elementaren Regelungen (Abstand, Händewaschen, Kontakt vermeiden usw.) und die aktuellen Bundes- und Landesbestimmungen hingewiesen wird. Hausmeister und Dienstleister, z. B. für die Außenanlagen oder die Reinigung des Treppenhauses, sollten entsprechend angewiesen werden.

*Sie haben weitergehenden Beratungsbedarf?
Sprechen Sie uns an!*

IHRE ANSPRECHPARTNER



ESTER THANNER LL.M.

Rechtsanwältin, Fachanwältin für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
Wirtschaftsmediatorin (MuCDR)

Senior Associate

+49 911 9193 3530

ester.thanner@roedl.com

ANDREAS GRIEBEL

Rechtsanwalt, Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Partner

+49 911 9193 3579

andreas.griebel@roedl.com

HILÂL ÖZDEMİR

Rechtsanwältin, Fachanwältin für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
Wirtschaftsjuristin (Univ. Bayreuth),
Wirtschaftsmediatorin (MuCDR)

Senior Associate

+49 911 9193 3742

hilal.oezdemir@roedl.com