

WEG und Corona

Die Corona-Pandemie hat nicht nur das öffentliche Leben nahezu gelähmt, sondern auch die Eigentümer und Verwalter von Wohnungseigentümergeinschaften vor große Probleme gestellt. Ein paar der Unwägbarkeiten haben wir hier aufgegriffen.

Verwalterbestellung und Wirtschaftsplan:

Mit einem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht soll nun gegengesteuert werden. Der Entwurf dieses Gesetzes (Kabinettsvorlage 19/07109) liegt uns bereits. Hierbei wurden insbesondere auch Regelungen zu Wohnungseigentümergeinschaften getroffen. Dort ist für die Eigentümergemeinschaften insbesondere der § 6 relevant.

Dort heißt es zu Wohnungseigentümergeinschaften:

- 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.*

Diese Regelungen sollen am 27.03.2020 verabschiedet werden, sofort nach Verkündung in Kraft treten und vorerst bis zum 31.12.2021.

Hierzu werden wir, sobald wir die Verkündung im Bundesgesetzblatt haben, auf unserer Homepage www.schlueter-graf.de informieren.

Durchführung von Versammlungen und Beschlussfassung

Hier hat der Gesetzgeber leider keine Erleichterungen geschaffen. Die Verwalter bleiben dadurch in ihrer täglichen Arbeit und die Wohnungseigentümer in ihrer Handlungsfähigkeit stark eingeschränkt.

Die Wohnungseigentümer haben hier weiterhin nur die Möglichkeit Beschlüsse im Umlaufverfahren nach § 23 Abs.1 Wohnungseigentumsgesetz mit der erforderlichen Einstimmigkeit herbeizuführen.

Dem Verwalter ist es nach der geltenden Rechtslage natürlich möglich auch ohne Beschluss zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, also der Abwendung von Schäden oder aus Gründen der Friswahrung, tätig zu werden. Es bleibt jedoch bei den bekannten Risiken. Ein Gericht könnte im Nachhinein die Ansicht vertreten, dass eine Notlage nicht vorlag oder – vor allem bei kleineren Eigentümergemeinschaften – eine Eigentümerversammlung doch unter Sicherheitsvorkehrungen und Abstand hätte durchgeführt werden können.

Und jetzt?

Leider hat der Gesetzgeber die Verwalter hier mit den oben benannten Schwierigkeiten zurückgelassen. Um dem jedoch trotzdem angemessen begegnen zu können hat man zumindest die nachfolgend benannten Optionen:

1. Zum Abhalten von Eigentümerversammlungen:

Um den Anforderungen an die Sicherheitsanordnungen des Infektionsschutzgesetzes gerecht zu werden, könnte man daran denken diese im Wege der Bild- und Tonübertragung abzuhalten. Hierfür ist in den meisten Fällen eine Änderung der Gemeinschaftsordnung zwingend erforderlich.

2. Zu Beschlüssen im Umlaufverfahren:

Die grundsätzliche Möglichkeit der Beschlussfassung im Wege des Umlaufverfahrens ist aufgrund der Regelung in § 23 Abs. 3 WEG (Einstimmigkeit) meistens eher theoretischer Natur.

Diese Regelungen sind jedoch teilweise abdingbar und es können Änderung zur Form und den erforderlichen Mehrheiten vereinbart werden.

Bei bereits bestehenden Wohnungseigentümergeinschaften sollte man die Gemeinschaftsordnungen dahingehend überprüfen, ob entsprechende Öffnungsklauseln bereits vorhanden sind und was dort zu den Änderungsmodalitäten geregelt wurde. Falls nichts geregelt wurde, wäre die Änderung der Gemeinschaftsordnung durch den teilenden Eigentümer, durch die Wohnungseigentümer mittels Vereinbarung oder ggf. auch durch die Wohnungseigentümer mittels Eigentümerbeschluss auf der Grundlage einer Öffnungsklausel möglich.

Um als Wohnungseigentümergeinschaft und insbesondere als Verwalter auch in Zeiten der Coronapandemie handlungsfähig zu bleiben, ist eine Überprüfung dringend anzuraten.