
Rundschreiben vom 23. März 2020

Wohnungseigentumsverwaltung in Zeiten der Corona-Krise

An alle Mitgliedsunternehmen

Zu den Geschäftsfeldern unserer Mitgliedsunternehmen gehört auch die Wohnungseigentumsverwaltung. Dabei führt das jeweilige Mitgliedsunternehmen als Wohnungseigentumsverwalterin nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gemäß § 27 Abs. 1 WEG die Verwaltung für die Wohnungseigentümergeinschaft durch. Die zu regelnden Rechtsverhältnisse und die Arbeit und Tätigkeit eines Wohnungseigentumsverwalters richten sich nach dem Wohnungseigentumsgesetz, der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft sowie den Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümergeinschaft, die grundsätzlich auf einer vom Verwalter einzuberufenden Wohnungseigentümersammlung gefasst werden.

Zu den absoluten Kernaufgaben eines Wohnungseigentumsverwalters gehören die Aufstellung eines Wirtschaftsplans gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG für zukünftige Abrechnungsperioden, die Aufstellung einer Jahresabrechnung gemäß § 28 Abs. 3 WEG für das abgelaufene Kalenderjahr sowie die Vorbereitung, Einberufung und Durchführung der Wohnungseigentümersammlung, die gemäß § 24 Abs. 1 WEG mindestens einmal im Jahr vom Wohnungseigentumsverwalter einzuberufen ist. Ein Wohnungseigentümer kann gemäß § 21 Abs. 4 und 5 WEG sowohl den Anspruch auf Erstellung eines Wirtschaftsplans wie auch den Anspruch auf Erstellung der Jahresabrechnung und den Anspruch auf Einberufung der jährlichen Versammlung gerichtlich gegenüber dem Verwalter geltend machen. Die Verletzung dieser Verpflichtungen stellt zudem einen schwerwiegenden Verstoß gegen die Verwalterpflichten dar und kann die Wohnungseigentümergeinschaft je nach Einzelfall auch zur fristlosen Kündigung des Verwaltervertrags ermächtigen.

Die Corona-Krise hat in praktischer Hinsicht bestimmte Auswirkungen auf die hier benannten Kernverpflichtungen eines Wohnungseigentumsverwalters, aber auch auf viele weitere damit zusammenhängende Verpflichtungen und allgemein die rechtliche und praktische Handlungsfähigkeit einer Wohnungseigentümergeinschaft. Diese Auswirkungen werden im Folgenden unter I. dargestellt.

Unter II. werden zu den genannten Punkten praktische Lösungen und Handlungsempfehlungen angeboten. Dabei werden die Handlungsempfehlungen in Zusammenhang mit der Formulierungshilfe der Bundesregierung zum Entwurf eines Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht dargestellt.

Mit diesem geplanten Gesetzesentwurf will die Bundesregierung kurzfristig den sich auftretenden praktischen Problemen entgegenzutreten, die sich in rechtlicher Hinsicht durch die Covid-19-Pandemie unter anderem bei der Verwaltung von Wohnungseigentum ergeben.

I. Praktische Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wohnungseigentumsverwaltung

1. Vorbereitung, Einberufung und Durchführung der Wohnungseigentümerversammlung gemäß § 24 Abs. 1, 2 WEG

Die Versammlung der Wohnungseigentümer ist gemäß § 24 Abs. 1 WEG mindestens einmal im Jahr vom Verwalter einzuberufen, darüber hinaus gemäß § 24 Abs. 2 WEG auch dann, wenn mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer die Einberufung einer Versammlung schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt. Zudem hat der Verwalter den Eigentümern auf Anforderung auch Belegeinsicht in die Rechnungen und Belege zu gewähren, die der jeweiligen Jahresabrechnung zugrunde liegen. Eine Nichtbeachtung dieser Verpflichtungen kann erhebliche Konsequenzen für den Verwalter nach sich ziehen (s.o.).

Aufgrund der Covid-19-Pandemie ist es einem WEG-Verwalter zurzeit aber rechtlich nicht möglich, Wohnungseigentümerversammlungen durchzuführen. Versammlungen dürfen nach den jeweiligen landesgesetzlichen Allgemeinverfügungen/Beschlusslagen der Landesregierung zurzeit nicht durchgeführt werden.

Exemplarisch sei auf die Allgemeinverfügung zur Eindämmung des Coronavirus vom 15.03.2020 in Hamburg hingewiesen, wonach öffentliche und nichtöffentliche Veranstaltungen, bei denen es zu einer Begegnung von Menschen kommt, sowie Versammlungen unabhängig von der Zahl der Teilnehmenden untersagt sind (von bestimmten Ausnahmen abgesehen). Ähnlich sieht es in den weiteren Mitgliedsländern Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern aus. In Mecklenburg-Vorpommern sind nach einem Beschluss der Landesregierung Versammlungen von Menschen mit mehr als 50 Personen untersagt, unter 50 Personen jedoch nur aus zwingendem Grund und mit Ausnahmegenehmigung der Behörde zulässig. Nach einem aktuellen Runderlass sind private Versammlungen und Ansammlungen von mehr als fünf Personen in Schleswig-Holstein untersagt. Diese Regelungen sind ordnungsrechtlicher Art und gehen den Regelungen aus dem Wohnungseigentumsgesetz vor. Damit ist es in keinem der drei Mitgliedsländer zulässig, Wohnungseigentümerversammlungen durchzuführen. Insbesondere kann in der Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung auch kein „zwingender Grund“ im Sinne des Beschlusses der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern gesehen werden, wonach die Versammlung (bei weniger als 50 Teilnehmern) möglicherweise mit einer Ausnahmegenehmigung durchführbar wäre. Hinzu kommt, dass es bei dem aktuellen Sach- und Kenntnisstand gegenüber den die Versammlung leitenden Mitarbeitern der WEG-Verwaltung arbeitsrechtlich nicht zulässig wäre und gegenüber allen Teilnehmern der Versammlung unverantwortlich wäre, zu einer Wohnungseigentümerversammlung einzuladen, weil dadurch sowohl die Mitarbeiter der Verwaltung wie auch die teilnehmenden Wohnungseigentümer einem nicht zu rechtfertigenden Ansteckungsrisiko ausgesetzt sind. Das gilt jedenfalls solange, wie auch die behördlichen Beschränkungen bestehen.

Auch die in Vorbereitung einer Wohnungseigentümerversammlung grundsätzlich zu gewährende Belegeinsicht in die Abrechnungsbelege der Gemeinschaft kann jedenfalls nicht vor Ort in den Räumlichkeiten der WEG-Verwaltung durchgeführt werden. Selbst wenn dabei im Regelfall nur wenige Menschen zusammenkommen und das (noch) nicht landesgesetzlich untersagt sein sollte, so wird dies den Mitarbeitern der WEG-Verwaltung nicht zumutbar sein. Der direkte Kundenkontakt ist soweit wie möglich zu unterbinden. Ein Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Belegeinsicht vor Ort ist demgegenüber als nachrangig anzusehen. Um diese Problematik zu umgehen, können die Unterlagen auf Anforderung entweder per Post an den jeweiligen Eigentümer versendet werden oder aber per Scan, wenn der Eigentümer damit einverstanden ist.

Als Fazit bleibt damit festzuhalten, dass der WEG-Verwalter in der aktuellen Lage und auf unbestimmte Zeit keine Möglichkeit haben wird, zu einer Wohnungseigentümerversammlung einzuladen bzw. diese einzuberufen. Als Folge davon ist die oben angesprochene gesetzliche Verpflichtung des Verwalters, gemäß § 24 Abs. 1 WEG mindestens einmal jährlich eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen bzw. dies dann zu tun, wenn mehr als ein Viertel der Eigentümer die Einberufung einer Versammlung schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt, faktisch vorübergehend außer Kraft gesetzt. Es besteht ein Fall der sogenannten rechtlichen Unmöglichkeit, weil die diesbezüglichen Verpflichtungen des Verwalters aus dem Wohnungseigentumsgesetz kollidieren mit ordnungsrechtlichen Vorgaben des Landesgesetzgebers oder Bundesgesetzgebers. Die Nichteinberufung einer Versammlung kann daher, solange die Ansammlung/Zusammenkunft von Menschen ordnungsrechtlich verboten ist oder zahlenmäßig stark beschränkt ist, auch keine Pflichtverletzung des Verwaltervertrags darstellen. Der WEG-Verwalter kann bei Vorliegen dieser Voraussetzungen nicht gerichtlich zur Einberufung einer Versammlung gezwungen werden. Eine solche Klage eines Eigentümers gegen die WEG-Verwaltung auf Einberufung einer Versammlung würde abgewiesen werden. Die Nichteinberufung der Versammlung stellt auch keinen wichtigen Grund zur fristlosen Kündigung des Verwaltervertrags dar, weil schon keine Pflichtverletzung des Verwalters vorliegt.

Zusammengefasst ergeben sich für den Verwalter aufgrund der ordnungsrechtlichen Vorgaben zurzeit keine Haftungsgründe und kein Risiko einer gerichtlichen Inanspruchnahme betreffend den Umstand, dass er keine Wohnungseigentümerversammlung einberuft. Auch die Verweigerung einer Belegeinsicht vor Ort in den Räumlichkeiten der WEG-Verwaltung kann keine Konsequenzen nach sich ziehen, wobei der Verwalter in solchen Fällen aber alternative Möglichkeiten anbieten sollte (Zusendung per Post oder ggf. Scan).

Die Nichteinberufung einer WEG-Versammlung hat aber wiederum unmittelbare Auswirkungen auf die Verbindlichkeit/Wirksamkeit des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung (dazu unter I.2.), darüber hinaus auch für diverse weitere Handlungsfelder der Verwaltung (dazu unter I.3).

2. Beschlussfassung zur Jahresabrechnung und zum Wirtschaftsplan/Fortgeltung des Wirtschaftsplans

Der Wirtschaftsplan ist der Haushaltsplan der Wohnungseigentümergeinschaft und für die Handlungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft von existentieller Bedeu-

tung. Der Wirtschaftsplan enthält die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben für ein zukünftiges Rechnungsjahr und legt gemäß § 28 Abs. 2, 5 WEG die Verpflichtung der Wohnungseigentümer fest, die monatlichen Hausgeldvorschüsse zu leisten. Er ist die rechtliche Anspruchsgrundlage für die Zahlungspflicht der Eigentümer zur Zahlung der monatlichen Hausgelder. Wenn kein Wirtschaftsplan existiert, besteht auch keine Zahlungspflicht der Eigentümer zur Zahlung der laufenden Hausgeldvorschüsse. Die Aufstellung des Wirtschaftsplans wird dem Verwalter auch in Zeiten von Corona möglich sein. Höchst problematisch ist aber, dass der Verwalter zwar den Wirtschaftsplan als Entwurf fertigstellen kann, zur Wirksamkeit des Wirtschaftsplans jedoch eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümerversammlung notwendig ist. Der Wirtschaftsplan wird nur dann verbindlich/wirksam und begründet auch nur dann eine Zahlungspflicht der Eigentümer zur Zahlung von Hausgeldvorschüssen, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft über den Wirtschaftsplan mit Stimmenmehrheit gemäß § 28 Abs. 5 WEG Beschluss gefasst hat. Wie dargestellt ist es der WEG-Verwaltung zurzeit und ggf. auch im gesamten Jahr 2020 nicht möglich, eine Wohnungseigentümerversammlung durchzuführen.

Die Jahresabrechnung wiederum stellt gemäß § 28 Abs. 3 WEG die tatsächlich getätigten Ausgaben und Einnahmen eines abgeschlossenen Rechnungszeitraums dar. Auch für die Wirksamkeit/Verbindlichkeit der Jahresabrechnung ist eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümerversammlung erforderlich. Erst wenn diese Beschlussfassung über die Jahres(einzel)abrechnung erfolgt ist, kann auf dieser Basis von den Eigentümern der Betrag verlangt werden, der über die Angaben des Wirtschaftsplans hinausgeht (also der „Mehrverbrauch“), die sog. Abrechnungsspitze.

Fraglich ist somit, auf welche Art und Weise eine Verbindlichkeit des Wirtschaftsplans bzw. der Jahresabrechnung bewirkt werden kann, obwohl Versammlungen nicht durchführbar sind. Dazu sind die unten unter II. aufgezeigten angedachten kurzfristigen Gesetzesänderungen mit dem Formulierungsvorschlag der Bundesregierung von maßgeblicher Bedeutung.

3. Verwalterneubestellung, bauliche Maßnahmen, Reparaturen, Instandhaltungen, Modernisierungen und andere Maßnahmen der Bewirtschaftung des Wohnungseigentumsbestandes

Die Wohnungseigentümerversammlung ist nicht nur zwecks Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung zur Sicherstellung der Finanzierung und Liquidität erforderlich, sondern auch betreffend zahlreiche andere Regelungsgegenstände. So ist z. B. gemäß § 26 Abs. 1 Satz 1 und 2 WEG eine Beschlussfassung über die Neubestellung oder Weiterbestellung eines Verwalters erforderlich.

Auch zu Maßnahmen baulicher Art ist grundsätzlich eine Beschlussfassung erforderlich. Der Verwalter ist nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG zwar berechtigt und verpflichtet, die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Den Verwalter treffen dabei jedoch vorrangig Prüfungs-, Kontroll- und Überwachungspflichten, die er dann in Vorschläge zur Herbeiführung der notwendigen Beschlüsse der Wohnungseigentümer umzusetzen hat (vgl. LG Hamburg, 10.04.2013, 318 S 91/12). Die eigentliche Entscheidung über Art, Umfang, Finanzierung und Zeitpunkt der Maßnahme fällt in die ausschließliche Entscheidungskompetenz der Wohnungseigentümer (OLG Düsseldorf, 30.07.1997, 3 Wx 61/97; LG Hamburg, 10.04.2013, 318 S 91/12).

Fraglich ist somit auch hinsichtlich dieser Regelungsgegenstände (Verwalterneubestellung, Reparaturmaßnahmen etc.), wie der Verwalter diese ohne Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung umsetzen kann. Auch hierzu ist auf II. zu verweisen.

II. Lösungsmöglichkeiten und Handlungsempfehlungen zur weiteren Vorgehensweise unter Berücksichtigung des neuen Gesetzesentwurfes der Bundesregierung (in der Anlage beigelegt)

Die Bundesregierung hat den in der Anlage beigelegten Entwurf eines Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vorgelegt, der unter anderem auch Regelungen zum Wohnungseigentumsrecht enthält. Für Wohnungseigentümergeinschaften sieht die Bundesregierung die Gefahr vor allem darin, bei auslaufender Verwalterbestellung ohne Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung eine Führungslosigkeit zu haben bzw. ohne Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung die Finanzierung nicht sicherstellen zu können, wenn eine Fortgeltung des Wirtschaftsplans nicht beschlossen worden ist (Seite 3). Die Bundesregierung ist der (zutreffenden) Auffassung, dass Wohnungseigentümerversammlungen vielfach aufgrund entsprechender landesgesetzlicher Regelungen oder behördlicher Anordnungen nicht möglich seien oder aber jedenfalls die Durchführung einer Versammlung angesichts der Gesundheitsgefahren nicht zumutbar sei (Seite 36).

Der Gesetzesentwurf der Bundesregierung sieht in Art. 2, dort § 6, Folgendes vor:

§ 6

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.

Mit diesem Gesetzesentwurf sind zwei der drängendsten Probleme, die durch die Corona-Pandemie bezogen auf die Praxis der Wohnungseigentumsverwaltung verursacht worden sind, jedenfalls auf den ersten Blick gelöst.

Durch § 6 Abs. 1 ist geregelt, dass der jetzige Verwalter –auch bei eigentlich zeitlich auslaufendem Vertrag– selbst ohne Neubestellung im Amt verbleibt, bis er abberufen wird oder tatsächlich ein neuer Verwalter bestellt worden ist. Auch wenn es im Gesetz nicht ausdrücklich erwähnt ist, so ergibt sich trotzdem, dass die Konditionen (Vergütung etc.) gleichbleiben.

Nicht gelöst ist dadurch allerdings, was passiert, wenn der reguläre Verwalter kein Interesse an einem Fortbestand seines Verwalteramtes hat und dieses nach dem regulären Beststellungszeitraum nicht weiter ausüben will. Man wird den aktuellen Verwalter nicht zur Fortführung seines Amtes zwingen können, wenn er es nicht weiter fortführen will.

§ 6 Absatz 2 soll die finanzielle Handlungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft sicherstellen, weil dadurch der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan seine Wirksamkeit behält und dem Verwalter somit als rechtliche Grundlage zur Anforderung der Hausgeldvorauszahlungen von den Eigentümern dient. Zur Jahresabrechnung hat die Bundesregierung keine Neuregelungen vorgeschlagen.

Die Bundesregierung hat den § 6 Absatz 2 wie folgt begründet (siehe Seite 36):

Daneben sieht Absatz 2 vor, dass der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort gilt. Damit wird die Finanzierung der Gemeinschaft auch in den Fällen sichergestellt, in denen eine Fortgeltung des Wirtschaftsplans nicht beschlossen wurde. Über die Jahresabrechnung ist dagegen zu beschließen, sobald die Eigentümerversammlung wieder zusammentreten kann. Soweit die Jahresabrechnung als Zahlenwerk insbesondere für steuerliche Zwecke erforderlich ist, ist sie den Wohnungseigentümern schon zuvor zur Verfügung zu stellen.

Es trifft zu, dass für die finanzielle Handlungsfähigkeit der WEG der Wirtschaftsplan von entscheidender Bedeutung ist, wohingegen die (insbesondere für Nachzahlungen maßgebliche) Jahresabrechnung unter Umständen auch verspätet z. B. in 2021 für das Jahr 2019 beschlossen werden kann.

Die angedachten Regelungen in § 5 Abs. 1 und 2 des Gesetzesentwurfes sind also durchaus sinnvoll. Sie enthalten allerdings keine Neuregelungen zu den oben unter I.3.angesprochenen weiteren Maßnahmen insbesondere baulicher Art (Reparaturmaßnahmen, Instandsetzungsmaßnahmen, Modernisierungsmaßnahmen).

Die Bundesregierung begründet das Fehlen von Regelungen hierzu damit, dass der Verwalter in Zeiten der Corona-Pandemie, in der eine Durchführung von Wohnungseigentümerversammlungen nicht möglich sei, alle notwendigen baulichen Maßnahmen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums auf § 27 Abs. 1 Nummer 3 WEG und die darin enthaltene Notkompetenz des Verwalters stützen dürfe.

Wörtlich führt die Bundesregierung wie folgt aus (Seite 36):

Das geltende Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sieht vor, dass der Verwalter in dringenden Fällen die zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen ohne vorherige Befassung der Wohnungseigentümer treffen darf (§ 27 Absatz 1 Nummer 3 WEG).

Ein dringender Fall liegt vor, wenn die vorherige Befassung der Eigentümer in der Eigentümerversammlung nicht möglich ist (OLG Hamm, Beschluss vom 19. Juli 2011 – I-15 Wx 120/10; Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 26. Februar 2004 – 2Z BR 266/03; Jacoby, in: Staudinger, WEG, 2018, § 27 Rn. 70). In diesen Fällen ist der Verwalter auch zur Vertretung berechtigt (§ 27 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 WEG). Daneben ist der Verwalter berechtigt, Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind (§ 27 Absatz 3 Satz 1 Nummer 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 (Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 27. März 1997 – 2Z BR 11/97). 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 Eigentümerversammlung durchgeführt werden kann. Über alle anderen Maßnahmen kann entschieden werden, wenn die Eigentümerversammlung wieder zusammentreten kann. In einer verwalterlosen Gemeinschaft hat im Übrigen jeder Wohnungseigentümer nach § 21 Absatz 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.

Es trifft der Sache nach zu, dass der Verwalter „in der Not“ auf Grundlage von § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG auch Reparaturmaßnahmen oder andere bauliche Maßnahmen beauftragen darf, wenn eine vorherige Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung nicht möglich ist. Allerdings werden alle diejenigen baulichen Maßnahmen, die nicht zur Abwendung eines dem Gemeinschaftseigentum drohenden Schadens erforderlich sind, nicht auf Basis des § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG gelöst werden können. Wenn es sich um Maßnahmen der Modernisierung handelt wie z. B. die Wärmedämmung der Fassade oder aber um bauliche Maßnahmen, die ein Eigentümer individuell durchführen möchte (z. B. Bau einer kleinen Mauer um sein Sondernutzungsrecht), dann können diese Maßnahmen nicht ohne Beschlussfassung durchgeführt werden.

Als letzter Notanker hierfür bietet es sich an, einen schriftlichen Umlaufbeschluss zu initiieren. Ein schriftlicher Umlaufbeschluss ist nur bei allstimmiger Zustimmung rechtmäßig, kann aber ggf. bei kleinen Wohnungseigentümergeinschaften eine Lösung darstellen, ohne eine Wohnungseigentümerversammlung durchführen zu müssen.

Fazit:

- Die Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung gehört zu den Kernverpflichtungen eines jeden WEG-Verwalters und ist nach noch geltender Rechtslage auch erforderlich, um die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan durchführen zu können sowie eine Beschlussfassung über die Neubestellung/Weiterbestellung des WEG-Verwalters.
- Es ist allerdings aufgrund von landesgesetzlichen Regelungen/behördlichen Anordnungen und Vorgaben sowie auch im Hinblick auf die Gesundheit der Mitarbeiter und der Wohnungseigentümer zurzeit und wohl auch auf absehbare Zeit rechtlich und tatsächlich nicht möglich, Wohnungseigentümerversammlungen durchzuführen. Jeder Verwalter sollte allerdings regelmäßig prüfen, ob für sein Bundesland Änderungen der ordnungsrechtlichen Vorgaben erfolgen und ab wann Versammlungen ggf. wieder zulässig sind.
- Der Verwalter verletzt daher auch nicht seine Verwalterpflichten, wenn er keine Wohnungseigentümerversammlung einberuft, solange entgegenstehende behördliche bzw. gesetzliche Vorgaben bestehen. Er kann dann auch gerichtlich nicht dazu verpflichtet werden.
- Der in der Anlage beigefügte Formulierungsentwurf der Bundesregierung soll kurzfristig Gesetz werden. Wenn die Formulierungen so wie geplant für das neue Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht übernommen werden, dann ist die Verwalterbestellung für den Übergangszeitraum geregelt und eine Verwalterneubestellung nicht erforderlich, so-

lange der bisherige Verwalter nicht von sich aus freiwillig sein Amt niederlegt. Auch der Finanzierungshaushalt der Gemeinschaft ist geregelt, weil das neue Gesetz in § 6 Abs. 2 die Fortgeltung des zuletzt beschlossenen Wirtschaftsplans bis zur Beschlussfassung über den neuen Wirtschaftsplan anordnet.

- Hinsichtlich erforderlicher Reparaturmaßnahmen vertritt die Bundesregierung die Auffassung, dass § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG eine geeignete Rechtsgrundlage darstellt, damit der Verwalter erforderliche Maßnahmen zum Schutz des Gemeinschaftseigentums durchführen kann, solange aufgrund der Corona-Pandemie die Durchführung von Wohnungseigentümerversammlungen ordnungsrechtlich nicht möglich ist. Dem ist grundsätzlich zuzustimmen. Hinzuweisen ist aber darauf, dass alle aufschiebbaren Maßnahmen wie Modernisierungsmaßnahmen oder individuell von Eigentümern gewünschte nicht notwendige Maßnahmen nicht davon gedeckt sein können und einer Beschlussfassung durch die nächste Wohnungseigentümerversammlung bedürfen. Bei kleineren Wohnungseigentümergeinschaften kann es sich anbieten, eine schriftliche Beschlussfassung durch Umlaufbeschluss zu initiieren. Wenn alle Eigentümer zustimmen, kann dadurch die gewünschte Beschlussfassung erfolgen.