

Hinweise zum Coronavirus für Wohnungsunternehmen

(die Hinweise werden täglich aktualisiert und geben den derzeitigen rechtlichen bzw. Wissens-Stand wieder)

Die gelb markierten Inhalte sind seit der letzten Versendung überarbeitet worden bzw. hinzugekommen.

Inhaltsverzeichnis

I. Empfehlungen zum Umgang mit dem Coronavirus im direkten Kundenkontakt.....	5
1. Hygienemaßnahmen bei Einsatz im Umfeld der Liegenschaften (20.03.2020).....	5
2. Bei einem regulären Einsatz bei einem Kunden in der Wohnung (23.03.2020).....	5
3. Bei einem Einsatz in einer Wohnung, die offensichtlich durch das Gesundheitsamt unter Quarantäne gestellt wurde (20.03.2020).....	5
4. Hausreinigung (23.03.2020).....	6
5. Beschluss der Bundesregierung und der Länder zu "Kontaktsperren" (22.03.2020).....	7
II. Arbeitsrecht (Hinweise unter Mitwirkung des AGV – Arbeitgeberverband der Deutschen Wohnungswirtschaft e.V. - www.agv-online.de).....	7
1. Pflicht zur Arbeitsleistung.....	7
a) Besteht eine Pflicht zur Arbeitsleistung? (Stand: 22.03.2020).....	7
b) Welche Auswirkungen auf die Arbeitspflicht hat die Schließung von Kitas/Schulen? (Stand: 22.3.2020).....	9
c) Pflege von nahen Angehörigen und Kindern (Stand: 22.03.2020).....	9
2. Informationspflichten.....	9
a) Wie muss der Arbeitgeber seine Mitarbeiter informieren? (Stand: 17.03.2020).....	9
b) Muss der Arbeitnehmer den Arbeitgeber über die Krankheitsursache informieren? (Stand: 22.03.2020).....	9
3. Kann der Arbeitgeber eine ärztliche Untersuchung einfordern? (Stand: 22.03.2020).....	10
4. Darf der Arbeitgeber konkrete Schutzmaßnahmen gegenüber den Beschäftigten anordnen? (Stand: 22.03.2020).....	10
5. Haben Mitarbeiter einen Anspruch auf Home-Office? (Stand: 20.03.2020).....	10
6. Sollten Veranstaltungen weiterhin stattfinden? (22.03.2020).....	10
III. Mietrecht.....	11
1. Veröffentlichung von Handlungsempfehlungen (Stand: 17.03).....	11
2. Umgang mit Mitarbeitern in Wohnungsbeständen (Stand: 20.03.2020).....	11
3. Ist ein Mieter verpflichtet, den Vermieter oder Mitbewohner zu informieren, wenn dieser positiv auf Corona getestet wurde? (Stand: 17.03.2020).....	12
4. Wenn ein Vermieter Informationen darüber hat, dass ein Mieter positiv auf Corona getestet wurde: Ist dieser verpflichtet, die Hausgemeinschaft zu informieren, ggf. welche Maßnahmen muss er ergreifen. (Stand: 20.03.2020).....	12
5. Wie ist mit einer Quarantäne-Anordnung in der Mietwohnung seitens des Vermieters umzugehen? (Stand: 20.03.2020).....	12

6. Kann der Mieter die Miete mindern, wenn notwendige Leistungen wegen Personalmangel infolge Corona ausbleiben und die Mietsache daher einen Mangel hat? (Stand: 20.03. 2020)
12
7. Kann der Mieter die Miete mindern, wenn er Räume oder Außenflächen wie Spielplätze oder ähnliches nicht nutzen kann? (17.03.2020)..... 12
8. Verweigerung des Zutritts (22.03.2020)..... 12
9. Verweigerung des Zutritts trotz Rechtspflichten des Vermieters (22.03.2020)..... 12
10. Umzug des Mieters (22.03.2020)..... 12
11. Wie ist das bei Fristen – etwa für Betriebskosten? (Stand: 23.03.2020) 13

IV. Prüfungsrechtliche Fragen in Bezug auf Wohnungsgenossenschaften 13

1. Aufstellung des Jahresabschlusses 13
 - a) Gibt es für die Aufstellung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 18.03.2020) 13
 - b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 18.03.2020)..... 13
 - c) Hat eine verspätete Aufstellung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 18.03.2020) 14
2. Prüfung des Jahresabschlusses 14
 - a) Gibt es für die Prüfung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 18.03.2020) 14
 - b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 18.03.2020)..... 14
 - c) Hat eine verspätete Prüfung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 18.03.2020) 14
3. Offenlegung des Jahresabschlusses 15
 - a) Gibt es für die Offenlegung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 18.03.2020) 15
 - b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 18.03.2020)..... 15
 - c) Hat eine verspätete Offenlegung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 18.03.2020) 15
4. Darstellung im Lagebericht 15
 - a) Wie kann im Lagebericht über die Pandemie und deren mögliche Folgen berichtet werden? (Stand: 19.03.2020)..... 15

V. Genossenschaftsrechtliche Fragen 17

1. Generalversammlung 17
 - a) Gibt es eine Frist für die Abhaltung der Generalversammlung? (Stand: 19.03.2020) .. 17
 - b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 19.03.2020)..... 17
 - c) Hat eine verspätet stattfindende Versammlung Auswirkungen auf die Beschlüsse? (Stand: 19.03.2020)..... 18
 - d) Hat eine verspätet stattfindende Versammlung haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 19.03.2020) 18
 - e) Hat eine verspätet stattfindende Generalversammlung Auswirkungen auf die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens? (Stand: 19.03.2020) 18

f) Hat eine verspätet stattfindende Generalversammlung Auswirkungen auf eine ggf. erforderliche (Neu-)Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern? (Stand: 19.03.2020)	19
2. Amtszeit der Vertreterinnen und Vertreter	19
a) Gibt eine Frist für die Amtszeit der Vertreterinnen und Vertreter? (Stand: 19.03.2020)	19
b) Hat eine verspätet stattfindende Vertreterversammlung Auswirkungen auf die Wahl und Amtszeit der Vertreterinnen und Vertreter? (Stand: 19.03.2020)	20
3. Mitgliederliste	20
a) Gibt es eine Pflicht zur Führung einer Mitgliederliste? (Stand: 19.03.2020)	20
b) Kann die Liste aufgrund des Corona-Virus im Einzelfall verzögert geführt werden? (Stand: 19.03.2020)	20
4. Zusammensetzung des Vorstandes	20
a) Gibt es Regelungen für die Zusammensetzung des Vorstandes? (Stand: 19.03.2020)	20
b) Welche Auswirkungen hat bspw. der Tod eines Vorstandsmitgliedes? (Stand: 19.03.2020)	20
5. Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat	21
a) Können Beschlüsse ohne physische Anwesenheit der Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder gefasst werden? (Stand: 19.03.2020)	21
VI. Prüfungsrechtliche Fragen in Bezug auf Wohnungsgesellschaften	23
1. Aufstellung des Jahresabschlusses	23
a) Gibt es für die Aufstellung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 19.03.2020)	23
b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 19.03.2020)	23
c) Hat eine verspätete Aufstellung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 19.03.2020)	23
2. Prüfung des Jahresabschlusses	24
a) Gibt es für die Prüfung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 19.03.2020)	24
b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 19.03.2020)	24
c) Hat eine verspätete Prüfung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 19.03.2020)	24
3. Offenlegung des Jahresabschlusses	24
a) Gibt es für die Offenlegung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 19.03.2020)	24
b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 19.03.2020)	24
c) Hat eine verspätete Offenlegung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 19.03.2020)	25
4. Darstellung im Lagebericht	25
a) Wie kann im Lagebericht über die Pandemie und deren mögliche Folgen berichtet werden? (Stand: 19.03.2020)	25
VII. Gesellschaftsrechtliche Fragen	26
1. Gesellschafterversammlung oder Hauptversammlung	26

a) Gibt es eine Frist für die Abhaltung der Gesellschafterversammlung oder Hauptversammlung? (Stand: 17.03.2020)	26
b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 17.03.2020).....	26
c) Hat eine verspätet stattfindende Versammlung Auswirkungen auf die Beschlüsse? (Stand: 17.03.2020).....	27
d) Hat eine verspätet stattfindende Versammlung haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 17.03.2020)	27
VIII. Bauvertragsrecht/Werkvertragsrecht	28
1. Wird ein Bauunternehmen/Handwerksunternehmen von seiner Leistungspflicht befreit, wenn die Corona-Krise zu Personalengpässen, Materiallieferschwierigkeiten oder anderen Leistungshindernissen führt?	28
2. Kann das Wohnungsunternehmen trotzdem zumindest Schadensersatz geltend machen, wenn das Bauunternehmen/Handwerksunternehmen aufgrund höherer Gewalt nicht leisten muss?	28
3. Stellen die Auswirkungen der Corona-Krise immer einen Fall „höherer Gewalt“ dar?	28
IX. Weitere Informationen.....	28
1. Steuerrechtliche Fragestellungen (22.03.2020)	28

I. Empfehlungen zum Umgang mit dem Coronavirus im direkten Kundenkontakt

Hinweis: Die [Bundeszentrale für gesundheitliche Aufklärung](#) bietet Merkblätter zur Hygiene in Englisch und Türkisch und Infografiken in Englisch, Französisch, Türkisch, Arabisch, Russisch und Farsi an.

1. Hygienemaßnahmen bei Einsatz im Umfeld der Liegenschaften (20.03.2020)

Es gelten in diesem Fall die grundsätzlichen allgemein bekannten Verhaltensweisen, die auch im [Merkblatt der Bundeszentrale für gesundheitliche Aufklärung](#) in Bezug auf Hygiene dokumentiert sind:

- Abstand zu anderen Personen halten
- Husten und Niesen in den Ellbogen
- kein Händeschütteln / kein direkter Kontakt
- nach dem Einsatz Hände für mindestens 30 Sekunden mit Wasser und Seife waschen

2. Bei einem regulären Einsatz bei einem Kunden in der Wohnung (23.03.2020)

- Einweghandtücher, Müllbeutel und Seifenspende zur Verfügung stellen

Empfehlungen des Robert-Koch-Instituts für „[Hygienemaßnahmen für nicht-medizinische Einsatzkräfte](#)“ beachten. Schlüsselfragen:

Schlüsselfragen bei Erstkontakt:

- 1: Hat die Person grippeähnliche Symptome (z.B. Fieber, Husten, infektbedingte Atemnot)?
- 2a: War die Person innerhalb der letzten 14 Tage in einem besonders betroffenen Gebiet in Deutschland bzw. in einem internationalen [Risikogebiet](#)?
- 2b: Hatte die Person innerhalb der letzten 14 Tage Kontakt zu einem Coronavirus-Erkrankten?

Wenn alle Fragen mit nein beantwortet wurden:

- mind. 1,5 m Abstand zu anderen Personen halten
- den Kunden höflich bitten während der Reparaturarbeiten nicht im gleichen Raum zu bleiben
- Husten und Niesen in den Ellbogen
- kein Händeschütteln / kein direkter Kontakt
- auf Unterschrift des Mieters verzichten, Arbeit via Foto dokumentieren
- nach dem Einsatz Hände intensiv für mindestens 30 Sekunden mit Seife waschen, verwendete Einweghandtücher nach der Benutzung beim Kunden aus der Mietwohnung in einem gesonderten Müllbeutel mitnehmen und entsorgen.

Wenn Frage 1 UND 2a und/oder 2b mit „JA“ beantwortet wurde:

- Tragen eines Mund-Nasen-Schutzes für Einsatzkraft und Fremdperson, weiter wie oben.

3. Bei einem Einsatz in einer Wohnung, die offensichtlich durch das Gesundheitsamt unter Quarantäne gestellt wurde (20.03.2020)

In diesem Fall ist davon auszugehen, dass der Mieter, der sich in seiner Wohnung in behördlicher Quarantäne befindet, nach Vorgaben des zuständigen Gesundheitsamtes handelt. Diese wären zwingend zu beachten.

Nur Arbeiten ausführen, die einen Notfall darstellen. Dies sind:

- Stromversorgung
 - Wasserschaden (aber nicht der tropfende Wasserhahn)
 - Schimmel
 - Heizung
-
- Einweghandtücher, Müllbeutel, Seifenspender, Desinfektionsmittel und Mund-Nasen-Schutz zur Verfügung stellen
 - den Kunden höflich bitten während der Reparaturarbeiten nicht im gleichen Raum zu bleiben. (Wahrscheinlich sind zudem Vorgaben des Gesundheitsamtes zu beachten.)
 - Vor Betreten der Wohnung Mieter bitten gut zu lüften
 - Tragen eines Mund-Nasen-Schutzes für Einsatzkraft und Fremdperson
 - im Nachgang zu den Arbeiten Hände intensiv für mindestens 30 Sekunden mit Seife waschen, Einweghandtücher nach der Benutzung beim Kunden aus der Mietwohnung in einem gesonderten Müllbeutel mitnehmen und entsorgen.
 - Auftrag per Foto dokumentieren, auf Unterschrift Mieter verzichten
 - Die eingesetzte Schutzausrüstung nach der Benutzung vor der Mietwohnung ausziehen und in einem gesonderten Müllbeutel mitnehmen und entsorgen.
 - Im Anschluss Hände desinfizieren.
-
- Einwegmasken FFP2 / FFP 3 aufgrund der aktuellen Verknappung nur bei einem begründeten Verdacht im Umgang mit Mietern nutzen.
 - Für die reguläre Tätigkeit auf den Baustellen auf GVS Masken P3 als Staubschutzmasken zurückgreifen.
 - Desinfektionsmittel nicht im Übermaß und nur gezielt eingesetzt werden.

Merkblatt zur Hygienevorsorge:

https://www.infektionsschutz.de/fileadmin/infektionsschutz.de/Bilder/Infografiken/vorschau_hygiene_tipp.png

4. Hausreinigung (23.03.2020)

Mieter müssen ihrem Vermieter oder Nachbarn nicht mitteilen, wenn sie erkrankt sind oder in häusliche Quarantäne müssen. Selbst wenn der Vermieter erfährt, dass einer seiner Mieter betroffen ist, darf er diese Information (mit Blick auf den Datenschutz) nicht ohne Weiteres an andere Hausbewohner weitergeben. Es könnte aber durchaus sein, dass die Behörden die Nachbarn als mögliche Kontaktpersonen - wie oben beschrieben - informieren.

Nach Aussagen von Hygienikern ist das Putzen von Stellen, die oft angefasst werden, im öffentlichen Bereich natürlich sinnvoll. Aber entscheidend sind weniger die Türklinke und der Haltegriff als die Hände hinterher. Denn man fasst nach der Klinke wahrscheinlich noch andere Sachen an, die ebenfalls kontaminiert sein könnten. Auch kann direkt nach einer Reinigung der Nächste das Objekt anfassen. Das Entscheidende ist also, dass die Hände sauber sind. Daher heißt das oberste Gebot: gründliches Händewaschen mit Seife.

Es empfiehlt sich daher, in der Hausreinigung neben der gründlichen und nach Bedarf auch häufigeren Reinigung insbesondere Türgriffe und Treppenläufe mit reinigen zu lassen. Eine Desinfektion erscheint aus hygienischer Sicht jedoch nicht notwendig.

5. Beschluss der Bundesregierung und der Länder zu "Kontaktsperren" (22.03. 2020)

- Die Bürgerinnen und Bürger werden angehalten, die Kontakte zu anderen Menschen außerhalb der Angehörigen des eigenen Hausstands auf ein absolut nötiges Minimum zu reduzieren.
- In der Öffentlichkeit ist, wo immer möglich, zu anderen als den unter I. genannten Personen ein Mindestabstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
- Das Verlassen der eigenen Wohnräume und Aufenthalt im öffentlichen Raum ist nur alleine, mit einer weiteren nicht im Haushalt lebenden Person oder im Kreis der Angehörigen des eigenen Hausstands gestattet.
- Der Weg zur Arbeit, zur Notbetreuung, Einkäufe, Arztbesuche, Teilnahme an Sitzungen, erforderlichen Terminen und Prüfungen, Hilfe für andere oder individueller Sport und Bewegung an der frischen Luft sowie andere notwendige Tätigkeiten bleiben selbstverständlich weiter möglich.
- Verstöße gegen die Kontakt-Beschränkung sollen von den Ordnungsbehörden und der Polizei überwacht und als Ordnungswidrigkeit bestraft werden. Gruppen feiernder Jugendlicher auf öffentlichen Plätzen sind angesichts der ernsten Lage in unserem Land inakzeptabel.
- Gastronomiebetriebe werden geschlossen. Davon ausgenommen ist die Lieferung und Abholung mitnahmefähiger Speisen für den Verzehr zu Hause.
- Diese Maßnahmen sollen zunächst eine Geltungsdauer von zwei Wochen haben. Bund und Länder werden bei der Umsetzung dieser Einschränkungen sowie der Beurteilung ihrer Wirksamkeit eng zusammenarbeiten und sich abstimmen.
- Bund und Länder sind sich darüber im Klaren, dass es sich um sehr einschneidende Maßnahmen handelt. Aber sie sind notwendig und sie sind mit Blick auf das zu schützende Rechtsgut der Gesundheit der Bevölkerung verhältnismäßig.

II. Arbeitsrecht (Hinweise unter Mitwirkung des AGV – Arbeitgeberverband der Deutschen Wohnungswirtschaft e.V. - www.agv-online.de)

1. Pflicht zur Arbeitsleistung

a) Besteht eine Pflicht zur Arbeitsleistung? (Stand.22.03.2020)

Gemäß Beschluss von Bund und Ländern vom 22. März gilt:

- Weg zur Arbeit, zur Notbetreuung, Einkäufe, Arztbesuche, Teilnahme an Sitzungen, erforderlichen Terminen und Prüfungen, Hilfe für andere oder individueller Sport und Bewegung an der frischen Luft sowie andere notwendige Tätigkeiten bleiben selbstverständlich weiter möglich.
- Bitte achten Sie auf weitere Regelungen in den Ländern und Kommunen, über die Sie auch über Ihre Regionalverbände informiert werden.

Ansonsten gilt:

Die Pflicht zur Arbeitsleistung wird grundsätzlich nicht berührt. Der nicht erkrankte Arbeitnehmer ist weiterhin verpflichtet, die ihm übertragenen Aufgaben zu erfüllen, sowie den Anordnungen der Vorgesetzten Folge zu leisten.

Der Arbeitgeber kann – vorbehaltlich anderweitiger behördlicher Anweisungen – einzelne Arbeitnehmer jedoch – ohne oder gegen ihren Willen - aufgrund der arbeitsrechtlichen Fürsorgepflicht (§ 241 Abs. 2 BGB) in Ausnahmefällen von ihrer Pflicht zur Erbringung der Arbeitsleistung entbinden. Voraussetzung für eine einseitige Freistellung ist, dass das Suspendierungsinteresse des Arbeitgebers das Interesse des Arbeitnehmers an einer vertragsgemäßen Beschäftigung überwiegt. Dies gilt insbesondere, wenn von dem Arbeitnehmer eine Gesundheitsgefahr für andere Arbeitnehmer, Kunden oder Geschäftspartner ausgeht. Hierfür genügt das Vorliegen eines begründeten Verdachts der Infektion mit einer ansteckenden Krankheit wie dem Coronavirus. Für die Beurteilung, ob ein begründeter Verdacht vorliegt, kann auf die Risikobewertung des Robert-Koch-Instituts verwiesen werden. Ein begründeter Verdacht liegt nach Angaben des Robert-Koch-Instituts vor, wenn mindestens einer der beiden folgenden Konstellationen vorliegt:

- Personen mit akuten respiratorischen Symptomen jeder Schwere oder unspezifischen Allgemeinsymptomen und Kontakt mit einem bestätigten Fall von COVID-19,
- Personen mit akuten respiratorischen Symptomen und Aufenthalt in einem Risikogebiet.

Eine konkrete Infektionsgefahr kann darüber hinaus gegeben sein, wenn sich der Arbeitnehmer in einer gefährdeten Region aufgehalten hat, für die eine Reisewarnung des Auswärtigen Amts ausgesprochen wurde und der Arbeitnehmer sich an Orten mit erhöhtem Reise- oder Publikumsverkehr, insbesondere Bahnhöfe und Flughäfen, aufgehalten hat. Nach dem Robert-Koch-Institut ist auch bei Kontaktpersonen mit engem Kontakt zu einem Infizierten ein „höheres“ Infektionsrisiko gegeben.

Entsprechend § 616 BGB dürfte für den kurzen Zeitraum der Freistellung ein Vergütungsanspruch entstehen zumindest und minderten (max. 5 bis 10 Arbeitstage).

Bitte beachten Sie Ihre Fürsorgepflicht bei Arbeitnehmern mit einem erhöhten Risiko, z.B. infolge ihres Alters oder aufgrund bestehender Vorerkrankungen. Ist keine Freistellung oder Homeoffice möglich, sollte die Einrichtung eines Einzelbüros, die Umgestaltung der Arbeitsaufgaben oder an sonstige Maßnahmen zum Schutz des Arbeitnehmers gedacht werden.

Im Falle der unbezahlten Freistellung ist zu beachten, dass der Versicherungsschutz in der gesetzlichen Krankenversicherung nach Ablauf eines Monats endet (§ 19 Abs. 2 SGB V). Hierauf

ist der Arbeitnehmer hinzuweisen. Insoweit empfiehlt sich, Kontakt mit der zuständigen Krankenversicherung aufzunehmen.

b) Welche Auswirkungen auf die Arbeitspflicht hat die Schließung von Kitas/Schulen? (Stand: 22.3.2020)

Für den Fall der Kita-/ Schulschließungen wegen des Coronavirus, fehlt es an einer eindeutigen rechtlichen Grundlage für eine bezahlte Freistellung der Arbeitnehmer.

Bitte handeln Sie als Arbeitgeber mit Augenmaß!

c) Pflege von nahen Angehörigen und Kindern (Stand: 22.03.2020)

Sofern ein Arbeitnehmer eine an Corona erkrankten Angehörigen pflegt, wäre er als Kontaktperson freizustellen. Ansonsten gelten die allgemeinen Grundsätze.

2. Informationspflichten

a) Wie muss der Arbeitgeber seine Mitarbeiter informieren? (Stand: 17.03.2020)

Aus der arbeitsrechtlichen Fürsorgepflicht des Arbeitgebers heraus sollte dieser die Mitarbeiter darüber informieren, wie man einer Infektion vorbeugen kann und was zu tun ist, wenn Anzeichen für eine Erkrankung des Arbeitnehmers, anderer Arbeitnehmer oder von Gästen auftreten. Da der Arbeitgeber auch verpflichtet ist, einen Arbeitsplatz anzubieten, an dem gefahrlos gearbeitet werden kann, sollten genügend Möglichkeiten für die Arbeitnehmer bestehen, sich die Hände mit Seife zu waschen und/oder Desinfektionsmittel zur Verfügung stehen.

b) Muss der Arbeitnehmer den Arbeitgeber über die Krankheitsursache informieren? (Stand: 22.03.2020)

Zwar ist ein Arbeitnehmer grundsätzlich nicht verpflichtet, die bestehende Krankheit mitzuteilen. Im Falle einer Infektion mit COVID-19 hat der Arbeitnehmer allerdings aufgrund seiner Treuepflicht dem Arbeitgeber die genaue Erkrankung mitzuteilen. Zudem handelt es sich bei einer Corona-Infektion um eine meldepflichtige Erkrankung, so dass der behandelnde Arzt die Erkrankung mit dem Virus dem Gesundheitsamt mitteilen wird und dieses wird den Arbeitnehmer unter Quarantäne stellen. Das Gesundheitsamt informiert dann in aller Regel auch den Arbeitgeber.

Den Arbeitnehmer trifft zudem eine arbeitsvertragliche Hinweispflicht, soweit er in räumlicher Nähe zu einer mit dem Coronavirus infizierten Person stand oder aus einem Risikogebiet zurückkehrt.

3. Kann der Arbeitgeber eine ärztliche Untersuchung einfordern? (Stand: 22.03.2020)

Der Arbeitgeber kann eine ärztliche Untersuchung eines aus einem Risikogebiet zurückgekehrten Arbeitnehmers nur verlangen, sofern er hieran ein berechtigtes Interesse hat. Ein solches Interesse muss das Selbstbestimmungsrecht und das Recht auf körperliche Unversehrtheit des Arbeitnehmers überwiegen. Das ist anhand der Umstände des Einzelfalles zu prüfen. So kann das Interesse des Arbeitgebers an einer Untersuchung überwiegen, wenn der Arbeitnehmer aus einem Risikogebiet zurückkommt und Erkältungssymptome zeigt, so dass eine konkrete Infektionsgefahr besteht. In der Praxis wird ein Corona Test mittlerweile aber nur noch bei starken Symptomen durchgeführt.

Die Anordnung von Reihen-(Fieber-)Tests vor Betreten des Betriebsgeländes unterliegt der Mitbestimmung des Betriebsrats. Auch insoweit bedarf es einer Interessenabwägung. Letztlich hängen Zulässigkeit und Umfang der Maßnahme von den Umständen des Einzelfalles ab.

4. Darf der Arbeitgeber konkrete Schutzmaßnahmen gegenüber den Beschäftigten anordnen? (Stand: 22.03.2020)

Arbeitnehmer sind gemäß §§ 15, 16 ArbSchG verpflichtet, jede von ihnen festgestellte erhebliche Gefahr für Sicherheit und Gesundheit unverzüglich dem Arbeitgeber zu melden und dessen arbeitsschutzrechtlichen Weisungen nachzukommen. Der Arbeitgeber kann seine Mitarbeiter daher anweisen, Schutzmaßnahmen zu befolgen, die objektiv geeignet sind, der Ausbreitung des Corona- Virus entgegenzuwirken, wie etwa, sich regelmäßig die Hände zu waschen oder zu desinfizieren.

5. Haben Mitarbeiter einen Anspruch auf Home-Office? (Stand: 20.03.2020)

Ist ein Anspruch auf Home-Office nicht im Arbeitsvertrag oder einer Betriebsvereinbarung geregelt, darf der Arbeitnehmer nicht einfach von zu Hause aus arbeiten. Dies wäre mit dem Arbeitgeber abzustimmen.

Aufgrund der Vereinbarung des Bundes und der Länder und der aktuellen Gefahrenlage sollte hier großzügig verfahren werden.

6. Sollten Veranstaltungen weiterhin stattfinden? (22.03.2020)

Siehe Vereinbarung des Bundes der Länder, II.

Bitte beachten Sie auch die aktuellen Informationen in Ihren Bundesländern und Kommunen.

7. Welche Ansprüche haben Arbeitnehmer, die unter Quarantäne gestellt werden? (Stand 22.03.2020)

Wird gegen den Arbeitnehmer als Ausscheider, Ansteckungsverdächtiger, Krankheitsverdächtiger oder sonstigem Träger von Krankheitserregern ein berufliches Tätigkeitsverbot im Sinne des § 31 IfSG verhängt, richtet sich die Frage der Entschädigung nach § 56 IfSG. In den ersten sechs Wochen erhält der Betroffene eine Entschädigung in Höhe des Verdienstaufschlags (§ 56 Abs. 2 S. 2 IfSG). Die Höhe des Verdienstaufschlags richtet sich nach § 56 Abs. 3 IfSG und entspricht dem regelmäßigen Netto-Arbeitsentgelt. Der Arbeitgeber hat den Verdienstaufschlag in den ersten sechs Wochen für die zuständige Behörde auszusuchen. Auf Antrag erstattet die Behörde dem Arbeitgeber die ausgezahlten Beträge (§ 56 Abs. 5 IfSG). Von Beginn der siebten Woche an wird die Entschädigung nur noch in Höhe des Krankengeldes unmittelbar durch die Behörde gewährt (§ 56 Abs. 2 S. 3 IfSG). Ist der Arbeitnehmer allerdings selbst an dem Coronavirus erkrankt, hat er Anspruch auf Entgeltfortzahlung für sechs Wochen nach den allgemeinen Regeln (§§ 10 MTV, EFZG).

Maßnahmen ausländischer Behörden, z.B. Quarantäne; unterfallen nicht dem deutschen IfSG. Daher scheidet eine Entschädigung gemäß § 56 IfSG in diesen Fällen aus. D.h. der Arbeitgeber ist nicht verpflichtet, für die Behörde die Vergütung für bis zu sechs Wochen weiter zu zahlen. Zahlt der Arbeitgeber dennoch in diesen Fällen das Entgelt weiter, besteht kein Erstattungsanspruch gemäß § 56 Abs. 5 IfSG gegen die Behörde.

Ein Anspruch auf Fortzahlung der Vergütung des durch eine ausländische Behörde unter Quarantäne gestellten Arbeitnehmers, der nicht arbeitsunfähig erkrankt ist, dürfte gemäß § 616 BGB wohl nicht bestehen. Die Quarantäneanordnung stellt ein objektives Leistungshindernis dar, also keinen in der Person des Arbeitnehmers liegenden Grund. Im Einzelfall ist daher zu prüfen, inwieweit ausländische Vorschriften zur Anwendung kommen und nach ausländischem Recht Anspruch auf Verdienstaufschlag besteht.

III. Mietrecht

1. Veröffentlichung von Handlungsempfehlungen (Stand: 17.03)

Vermieter sollten ihre Mieterinnen und Mieter über allgemeine Maßnahmen informieren, wie man sich vor dem Corona-Virus schützen kann. Insbesondere sollte man darauf hinweisen, dass sich Mieterinnen und Mieter vor dem Betreten von Gemeinschaftsräumen (Waschküche etc.) oder dem Treppenhaus die Hände waschen sollten.

2. Umgang mit Mitarbeitern in Wohnungsbeständen (Stand: 20.03.2020)

Weisen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die unmittelbaren Kontakt zu ihren Mietern haben, Krankheitssymptome auf, so wird hier die Ansicht vertreten, dass Mieterinnen und Mieter ihnen den Zugang zu ihrer Wohnung verweigern können. Entsprechende Mitarbeiter sollten ohnehin sämtlichen Kontakt zu anderen Personen vermeiden.

Maßnahmen der Instandhaltung oder Instandsetzung können durch diesen Mitarbeiter verweigert werden. Entsprechendes gilt für Mitarbeiter von Ables- oder sonstigen Unternehmen.

3. Ist ein Mieter verpflichtet, den Vermieter oder Mitbewohner zu informieren, wenn dieser positiv auf Corona getestet wurde? (Stand: 17.03.2020)

Nein. Krankheiten gehören zum besonders geschützten Persönlichkeitsbereich. Eine Verpflichtung des Betroffenen, andere hierrüber zu informieren besteht insofern nicht. Aber: In diesen Fällen wird nach dem Infektionsschutzgesetz Quarantäne angeordnet. Verstöße gegen eine angeordnete Quarantäne können mit einer Geld- oder Freiheitsstrafe geahndet werden!

4. Wenn ein Vermieter Informationen darüber hat, dass ein Mieter positiv auf Corona getestet wurde: Ist dieser verpflichtet, die Hausgemeinschaft zu informieren, ggf. welche Maßnahmen muss er ergreifen. (Stand: 20.03.2020)

Eine entsprechende Verpflichtung wird derzeit nicht gesehen. Es wird aber empfohlen, diese Frage im konkreten Fall mit dem zuständigen Gesundheitsamt abzustimmen.

5. Wie ist mit einer Quarantäne-Anordnung in der Mietwohnung seitens des Vermieters umzugehen? (Stand: 20.03.2020)

Die Wohnung ist grundsätzlich nicht zu betreten. Bei Gefahr im Verzug ist die Polizei, Feuerwehr oder der Notarzt zu informieren und – bitte mit Schutzvorkehrungen - je nach Notsituation zu helfen.

6. Kann der Mieter die Miete mindern, wenn notwendige Leistungen wegen Personalmangel infolge Corona ausbleiben und die Mietsache daher einen Mangel hat? (Stand:20.03. 2020)

Ja. Hier gelten schlicht die gesetzlichen Vorschriften über die Mietminderung.

7. Kann der Mieter die Miete mindern, wenn er Räume oder Außenflächen wie Spielplätze oder ähnliches nicht nutzen kann? (17.03.2020)

Nein. In diesen Fällen besteht aufgrund der Gefahrlastverteilung kein Recht zur Mietminderung.

8. Verweigerung des Zutritts (22.03.2020)

Wenn Mieter den Zutritt der Wohnung verweigern, weil Sie die Sorge vor einer Infizierung haben, so sollte dies vermerkt werden – etwa "Verweigerung wegen Q (Quarantäne)".

9. Verweigerung des Zutritts trotz Rechtspflichten des Vermieters (22.03.2020)

Besteht eine Rechtspflicht des Vermieters, etwa zum Einbau von Rauchwarnmeldern, und verweigert der Mieter den Zutritt, so ist dies mit einem "Verweigerung wegen Q" zu vermerken.

Möglicherweise sollte dies unter Beisein eines weiteren Mitarbeiters erfolgen oder anderweitig – per E-Mail Bestätigung durch Mieter - quittiert werden.

10. Umzug des Mieters (22.03.2020)

Die Beantwortung dieser Fragestellung erscheint vor dem Hintergrund der aktuellen Beschlusslage problematisch. So ist angeordnet, dass in der Öffentlichkeit – wo immer möglich –

ein Mindestabstand einzuhalten ist. Sofern der Umzug nicht verschoben werden kann, bitte an die zuständige Polizeidienststelle oder die jeweilige Ordnungsbehörde wenden. Wir bemühen uns um Aufklärung.

11. Wie ist das bei Fristen – etwa für Betriebskosten? (Stand: 23.03.2020)

Gem. § 556 c BGB ist die Abrechnung über Betriebskosten dem Mieter spätestens bis zum Ende des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Derzeit ist eine Anpassung der Vorschrift nicht vorgesehen.

Wir werden uns aber dafür einsetzen, dass Fristen generell um 6 Monate verlängert werden.

IV. Prüfungsrechtliche Fragen in Bezug auf Wohnungsgenossenschaften

1. Aufstellung des Jahresabschlusses

a) Gibt es für die Aufstellung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 18.03.2020)

Der Vorstand einer Genossenschaft ist hinsichtlich der Aufstellung des Jahresabschlusses an eine gesetzliche Frist gebunden. Gemäß § 336 Abs. 1 Satz 2 HGB hat er den Jahresabschluss und ggf. den Lagebericht in den ersten **fünf Monaten** des Geschäftsjahres für das vergangene Geschäftsjahr aufzustellen.

Für **Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung** gilt gemäß § 26 Abs. 1 Satz 1 KWG eine verkürzte Frist. Diese müssen den Jahresabschluss in den ersten **drei Monaten** des Geschäftsjahres für das vergangene Geschäftsjahr aufstellen und bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) sowie der Deutschen Bundesbank einreichen.

b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 18.03.2020)

Sollte eine Einschränkung oder Einstellung des Geschäftsbetriebes dazu führen, dass die jeweiligen Aufstellungsfristen nicht eingehalten werden können, verstößt die Genossenschaft **rein formal** gesehen gegen das Gesetz bzw. die Satzung.

Sofern es jedoch **hinreichend gewichtige Gründe** für die Nichteinhaltung der Frist gibt, wird materiell-rechtlich **kein rechtswidriges Handeln** vorliegen. Damit sind keine praktischen Konsequenzen zu erwarten.

Dies gilt in jedem Fall, wenn der Geschäftsbetrieb aufgrund behördlicher Anordnung eingestellt werden muss oder wenn es in der Genossenschaft konkrete Verdachtsfälle oder gar bestätigte Fälle einer Corona-Infektion gibt.

Aber auch ohne eine formale behördliche Anordnung oder ohne konkret vorliegende Verdachts- oder Infektionsfälle innerhalb der Belegschaft kann es geboten sein, den Geschäftsbetrieb einzuschränken oder gar einzustellen. Sofern es die verantwortlichen Organe aufgrund der aktuellen Situation vor Ort, insbesondere aufgrund offizieller Warnungen oder Empfehlungen, nach einer entsprechenden Risikoabwägung für sinnvoll und notwendig halten, den Geschäftsbetrieb im Sinne der Fürsorgepflicht für die Mitarbeiter einzuschränken oder einzustellen, ist auch hierin kein rechtswidriges Handeln zu erblicken. Die Risikoabwägung sollte gut dokumentiert werden.

c) Hat eine verspätete Aufstellung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 18.03.2020)

Sofern entsprechende Gründe für die jeweilige Fristüberschreitung vorliegen, scheidet ein Verstoß gegen die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie eine zivilrechtliche Haftung der verantwortlichen Organe aus.

Diese Rechtsauffassung wird auch vom IDW, der WPK und dem BMJV geteilt. Es gibt eine abgestimmte Rechtsauffassung zwischen diesen Institutionen, dass eine auf die aktuelle Situation rund um das Corona-Virus zurückzuführende Einschränkung des Geschäftsbetriebes und der Prüfung einen berechtigten Grund für eine ggf. verspätete Aufstellung darstellt und insoweit kein pflichtwidriges Handeln vorliegt.

2. Prüfung des Jahresabschlusses

a) Gibt es für die Prüfung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 18.03.2020)

Für die Pflichtprüfung des Jahresabschlusses durch den genossenschaftlichen Prüfungsverband existiert keine gesetzlich vorgeschriebene Prüfungsfrist.

Auch ohne gesetzlichen Rahmen bleibt es jedoch nicht dem Prüfungsverband in willkürlicher Entscheidungsfreiheit überlassen, wann er die jährliche bzw. zweijährliche gesetzliche Pflichtprüfung durchführt. Einen Anhaltspunkt für die Prüfungsfrist bietet § 339 HGB. Danach muss der Vorstand einer Genossenschaft spätestens vor Ablauf des Geschäftsjahres, das auf das zu prüfende Jahr folgt, den festgestellten Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bericht des Aufsichtsrates beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers elektronisch einreichen. Ist die Erteilung eines Bestätigungsvermerks vorgeschrieben, so ist dieser mit dem Jahresabschluss einzureichen. Ist die Prüfung zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen, so ist der Vermerk unmittelbar nach Abschluss der Prüfung nachzureichen. Hieraus ergibt sich, dass jedenfalls ein enger zeitlicher Zusammenhang mit dem für das abgelaufene Geschäftsjahr aufgestellten Jahresabschluss herzustellen ist, **der nicht über einer Zeitdauer von einem Jahr nach Ablauf des betreffenden Geschäftsjahres liegen sollte.**

In Ausübung der Aufsichtspraxis wendet die BaFin die Vorgabe des § 340k Abs. 1 Satz 2 HGB analog auf **Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung** an. Die Prüfung ist bei diesen Genossenschaften spätestens **vor Ablauf des fünften Monats** des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahrs vorzunehmen.

b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 18.03.2020)

Ausnahmen von den vorstehend genannten Zeitvorgaben sind in begründeten Ausnahmefällen möglich. Wir gehen davon aus, dass eine auf die aktuelle Situation rund um das Corona-Virus zurückzuführende Einschränkung des Geschäftsbetriebes und der Prüfung solch ein Ausnahmefall ist. Insofern gelten die Ausführungen unter 1 b) hier entsprechend.

c) Hat eine verspätete Prüfung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 18.03.2020)

Sofern entsprechende Gründe für die jeweilige Fristüberschreitung vorliegen, scheidet ein Verstoß gegen die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie eine zivilrechtliche Haftung der verantwortlichen Organe aus.

Diese Rechtsauffassung wird auch vom IDW, der WPK und dem BMJV geteilt. Es gibt eine abgestimmte Rechtsauffassung zwischen diesen Institutionen, dass eine auf die aktuelle Situation rund um das Corona-Virus zurückzuführende Einschränkung des Geschäftsbetriebes und der Prüfung einen berechtigten Grund für eine ggf. verspätete Prüfung darstellt und insoweit kein pflichtwidriges Handeln vorliegt.

3. Offenlegung des Jahresabschlusses

a) Gibt es für die Offenlegung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 18.03.2020)

Der Vorstand hat gemäß § 339 HGB unverzüglich nach der Generalversammlung über den Jahresabschluss, jedoch spätestens vor Ablauf des **zwölften Monats** des dem Abschlussstichtag nachfolgenden Geschäftsjahrs, den festgestellten Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bericht des Aufsichtsrats beim Betreiber des Bundesanzeigers elektronisch einzureichen.

b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 18.03.2020)

Wir gehen davon aus, dass eine auf die aktuelle Situation rund um das Corona-Virus zurückzuführende Einschränkung des Geschäftsbetriebes und der Prüfung einen berechtigten Grund für eine ggf. verspätete Offenlegung darstellt. Insofern gelten die Ausführungen unter 1 b) hier entsprechend.

c) Hat eine verspätete Offenlegung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 18.03.2020)

Sofern entsprechende Gründe für die jeweilige Fristüberschreitung vorliegen, scheidet ein Verstoß gegen die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie eine zivilrechtliche Haftung der verantwortlichen Organe aus.

Auch ein Ordnungsgeldverfahren seitens des Bundesamtes für Justiz nach § 339 Abs. 4 i.V.m. § 335 HGB scheidet aus.

Diese Rechtsauffassung wird auch vom IDW, der WPK und dem BMJV geteilt. Es gibt eine abgestimmte Rechtsauffassung zwischen dem IDW, der WPK und dem BMJV, dass eine auf die aktuelle Situation rund um das Corona-Virus zurückzuführende Einschränkung des Geschäftsbetriebes und der Prüfung einen berechtigten Grund für eine ggf. verspätete Offenlegung darstellt und insoweit kein pflichtwidriges Handeln vorliegt.

4. Darstellung im Lagebericht

a) Wie kann im Lagebericht über die Pandemie und deren mögliche Folgen berichtet werden? (Stand: 19.03.2020)

Dazu haben wir einen Textvorschlag erarbeitet:

„Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von

Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.“

V. Genossenschaftsrechtliche Fragen

1. Generalversammlung

a) Gibt es eine Frist für die Abhaltung der Generalversammlung? (Stand: 19.03.2020)

Die Generalversammlung stellt gemäß § 48 GenG den Jahresabschluss fest. Sie beschließt über die Verwendung des Jahresüberschusses oder die Deckung eines Jahresfehlbetrags sowie über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats.

Nach § 48 Abs. 1 Satz 3 GenG hat die Generalversammlung in den ersten **sechs Monaten** des Geschäftsjahres stattzufinden (vgl. auch § 32 Abs. 1 GdW-Mustersatzung).

b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 19.03.2020)

Angesichts der zwischen der Bundesregierung und den Landesregierungen vereinbarten „Leitlinien zum einheitlichen Vorgehen zur weiteren Beschränkung von sozialen Kontakten im öffentlichen Bereich“ ist es bis auf weiteres nicht möglich, Generalversammlungen mit physischer Anwesenheit durchzuführen. Die aktuelle Situation verbunden mit den entsprechenden Vorlaufzeiten für eine Generalversammlung lässt erwarten, dass die Leitlinien im Ergebnis dazu führen werden, dass im ersten Halbjahr 2020 keine entsprechenden Versammlungen mehr durchgeführt werden können.

Sollte die Frist aufgrund der genannten Leitlinien nicht eingehalten werden können, liegt ein berechtigter Grund für die Fristüberschreitung vor.

Sofern die Leitlinien wider Erwarten kurzfristig wieder außer Kraft gesetzt werden, könnte sich im Einzelfall ein Zeitfenster für die Durchführung der Versammlung im ersten Halbjahr 2020 ergeben. Dies gilt jedoch nur, sofern keine weiteren Gründe gegen die Durchführung der Versammlung sprechen.

Eine behördliche Anordnung im Einzelfall ist in jedem Fall ein derartiger Grund. Aber auch wenn es unter den Mitgliedern konkrete Verdachtsfälle oder gar bestätigte Fälle einer Corona-Infektion gibt, liegt bei einer Verschiebung über die gesetzlich vorgesehene Frist hinaus, kein rechtswidriges Handeln vor.

Gleiches dürfte auch gelten, wenn der Geschäftsbetrieb aufgrund entsprechender Verdachts- oder Infektionsfälle innerhalb der Belegschaft derart eingeschränkt ist, dass eine Abhaltung der Generalversammlung innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist nicht möglich ist.

Auch ohne eine formale behördliche Anordnung oder ohne konkret vorliegende Verdachts- oder Infektionsfälle kann es geboten sein, die Versammlung zu verschieben. Sofern es die verantwortlichen Organe aufgrund der aktuellen Situation vor Ort, insbesondere aufgrund offizieller Warnungen oder Empfehlungen, nach einer entsprechenden Risikoabwägung für sinnvoll und notwendig halten, die Versammlung im Sinne der Fürsorgepflicht für die Mitglieder und Mitarbeiter zu verschieben, ist auch hierin regelmäßig kein rechtswidriges Handeln zu erblicken. Die Risikoabwägung sollte gut dokumentiert werden.

In jedem Fall gilt, bei Vorliegen entsprechender Verschiebungsgründe ist **nicht** von einem Verstoß gegen die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung auszugehen.

Hinweis: Wir haben dem BMJV eine befristete Regelung im GenG vorgeschlagen, wonach ausnahmsweise der Aufsichtsrat den Jahresabschluss feststellen kann (analog § 172 AktG).

Ferner haben wir vorgeschlagen, dass Dividenden-Abschlagszahlungen auf den voraussichtlichen Bilanzgewinn mit Zustimmung des Aufsichtsrats möglich sind (analog § 59 AktG)

c) Hat eine verspätet stattfindende Versammlung Auswirkungen auf die Beschlüsse? (Stand: 19.03.2020)

Eine ggf. verspätete Beschlussfassung hat auf die Wirksamkeit der Beschlüsse **keine** Auswirkungen.

d) Hat eine verspätet stattfindende Versammlung haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 19.03.2020)

Sofern entsprechende Gründe für die jeweilige Fristüberschreitung vorliegen, scheidet ein Verstoß gegen die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und sowie eine zivilrechtliche Haftung der verantwortlichen Organe aus.

e) Hat eine verspätet stattfindende Generalversammlung Auswirkungen auf die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens? (Stand: 19.03.2020)

Ein ausgeschiedenes Mitglied hat einen Anspruch auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens binnen sechs Monate nach dem Ausscheiden (§ 73 Abs. 2 GenG). Allerdings setzt die Konkretisierung des Auseinandersetzungsanspruchs der Höhe nach die Feststellung des Jahresabschlusses voraus. Vor einer entsprechenden Feststellung ist daher die Geltendmachung des Auseinandersetzungsanspruches mangels Fälligkeit ausgeschlossen. Dies gilt auch dann, wenn der Jahresabschluss bis zum Ablauf der 6-Monatsfrist noch nicht festgestellt wurde.

Sofern der Jahresabschluss erst nach Ablauf der 6-Monatsfrist festgestellt wird, ist das Auseinandersetzungsguthaben mit Ablauf der 6-Monatsfrist unter den Grundsätzen des Verzuges (§§ 286 ff. BGB) zu verzinsen. Eine entsprechende Mahnung des Mitgliedes ist dabei nicht nötig, da die Frist nach dem Kalender bestimmt ist (§ 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Eine Haftung der Genossenschaft nach den Grundsätzen des Verzuges setzt jedoch ein Verschulden auf Seiten der Genossenschaft voraus (§ 286 Abs. 4 BGB). Dieses Verschulden wird zwar vom Gesetz grundsätzlich vermutet, jedoch dürfte sich die Genossenschaft bei Vorliegen der o. g. Voraussetzungen von dem Vorwurf des Verschuldens befreien.

Soweit die wirtschaftlichen Verhältnisse geordnet sind und ausreichend Rücklagen vorhanden sind, könnte auch in Erwägung gezogen werden, das Auseinandersetzungsguthaben **ausnahmsweise** vor Feststellung der Bilanz auszuzahlen. Dies ist grundsätzlich möglich, da der

Anspruch bereits mit dem Ausscheiden des Mitgliedes erfüllbar wird. Eine diesbezügliche Pflicht besteht jedoch mangels Fälligkeit nicht.

Eine vorzeitige Auszahlung sollte jedoch nicht zum Regelfall werden, sondern - sofern als nötig angesehen - nur angesichts dieser Extremsituation erfolgen.

Hinweis: Wir haben dem BMJV eine befristete Regelung im GenG vorgeschlagen, wonach Vorstand und Aufsichtsrat zumindest Abschlagszahlungen auf das Auseinandersetzungsguthaben beschließen können, sofern noch keine Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt ist.

f) Hat eine verspätet stattfindende Generalversammlung Auswirkungen auf eine ggf. erforderliche (Neu-)Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern? (Stand: 19.03.2020)

Es kann in der Praxis Fälle geben, in denen auf der Generalversammlung auch die (Neu-)Wahl eines oder mehrerer Aufsichtsratsmitglieder stattfinden soll. Nach § 24 Abs. 4 der GdW-Mustersatzung werden die Aufsichtsratsmitglieder von der Generalversammlung für drei Jahre gewählt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, nicht mitgerechnet. Sofern daher ein Aufsichtsratsmitglied auf der Mitgliederversammlung im Jahr 2017 für drei Jahre gewählt wurde, dauert dessen Amtszeit bis zum Jahr 2020 (2018, 2019, 2020).

Das genaue Ende der Amtszeit im Jahr 2020 wird jedoch durch den Schluss der ordentlichen Mitgliederversammlung im Jahr 2020 bestimmt (vgl. § 24 Abs. 4 Satz 3 GdW-Mustersatzung). Die jeweiligen "alten" Aufsichtsratsmitglieder **bleiben** daher bei einer Verschiebung der Generalversammlung auf das zweite Halbjahr 2020 solange im Amt, **bis die entsprechende Versammlung durchgeführt wurde**.

Sollte die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder durch Rücktritt oder Tod in der Zwischenzeit unter die gesetzliche oder satzungsrechtliche (Mindest-)Zahl der Aufsichtsratsmitglieder oder unter die zur Beschlussfähigkeit erforderliche (Mindest-)Zahl fallen, besteht die Möglichkeit einer gerichtlichen Notbestellung (§ 104 AktG analog).

Hinweis: Wir haben dem BMJV eine befristete Regelung im GenG vorgeschlagen, wonach die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder unter die gesetzliche oder satzungsmäßige Mindestzahl oder unter die zur Beschlussfähigkeit erforderliche (Mindest-)Zahl sinken kann und der Aufsichtsrat dennoch beschlussfähig ist.

2. Amtszeit der Vertreterinnen und Vertreter

a) Gibt eine Frist für die Amtszeit der Vertreterinnen und Vertreter? (Stand: 19.03.2020)

Gemäß § 31 Abs. 5 der GdW-Mustersatzung endet die Amtszeit eines Vertreters sowie die des an seine Stelle getretenen Ersatzvertreters mit der Vertreterversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates über das ____ Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet.

Die Neuwahl der Vertreter und der Ersatzvertreter muss gemäß § 31 Abs. 6 der GdW-Mustersatzung jeweils spätestens bis zu der Vertreterversammlung durchgeführt sein, die über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das ____ Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit der bisherigen Vertreter beschließt.

Sofern die Amtszeit planmäßig mit der Vertreterversammlung 2020 endet bzw. beginnt, stellt sich die Frage, welche Auswirkung eine Verschiebung ggf. über das erste Halbjahr 2020 hinaus hat.

b) Hat eine verspätet stattfindende Vertreterversammlung Auswirkungen auf die Wahl und Amtszeit der Vertreterinnen und Vertreter? (Stand: 19.03.2020)

Sofern die Vertreterversammlung 2020 verschoben werden muss, hat dies keine Auswirkungen auf die Amtszeit der Vertreterinnen und Vertreter. Die Amtszeit der derzeit sich im Amt befindlichen Vertreterinnen und Vertreter endet und die Amtszeit der neu gewählten beginnt mit der Vertreterversammlung 2020, unabhängig davon, wann diese stattfindet.

3. Mitgliederliste

a) Gibt es eine Pflicht zur Führung einer Mitgliederliste? (Stand: 19.03.2020)

Nach § 30 GenG ist der Vorstand verpflichtet, die Mitgliederliste zu führen.

b) Kann die Liste aufgrund des Corona-Virus im Einzelfall verzögert geführt werden? (Stand: 19.03.2020)

Sollte eine auf das Corona-Virus zurückgehende Einschränkung oder Einstellung des Geschäftsbetriebes zur Verzögerung bei der Führung der Mitgliederliste führen, ist dies kein Verstoß gegen die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Insofern gelten die Ausführungen unter 1.1.2 hier entsprechend.

4. Zusammensetzung des Vorstandes

a) Gibt es Regelungen für die Zusammensetzung des Vorstandes? (Stand: 19.03.2020)

Der Vorstand besteht gemäß § 24 GenG aus **zwei** Personen und wird gemäß der gesetzlichen Regelung von der Generalversammlung gewählt und abberufen. Die Satzung kann eine höhere Personenzahl sowie eine andere Art der Bestellung und Abberufung bestimmen.

Gemäß § 21 Abs. 4 GdW-Mustersatzung wird der Vorstand vom Aufsichtsrat bestellt. Die Zahl der Vorstandsmitglieder wird von der jeweiligen Genossenschaft festgelegt.

b) Welche Auswirkungen hat bspw. der Tod eines Vorstandsmitgliedes? (Stand: 19.03.2020)

Sofern die Zahl der Vorstandsmitglieder unter die gesetzliche oder satzungsmäßige Mindestzahl sinkt und die Generalversammlung für die (Nach-)Bestellung eines Vorstandsmitgliedes zuständig ist, kann eine verspätet stattfindende Generalversammlung dazu führen, dass der Vorstand nicht ordnungsgemäß besetzt ist.

Sinkt die Zahl unter zwei ist der Vorstand nicht mehr handlungsfähig und eine Ergänzung zwingend erforderlich. Wird die darüber liegende satzungsmäßige Mindestzahl unterschritten, sind aber mindestens noch zwei Vorstandsmitglieder vorhanden und der Vorstand damit grundsätzlich noch handlungsfähig, ist eine Ergänzung gleichwohl ebenfalls zwingend erforderlich.

In diesem Fall kann der Aufsichtsrat für einen im Voraus begrenzten Zeitraum einzelne seiner Mitglieder zu Vertretern von verhinderten Vorstandsmitgliedern bestellen (§ 37 GenG, § 24 Abs. 6 GdW-Mustersatzung). In dieser Zeit und bis zur erteilten Entlastung wegen ihrer Tätigkeit im Vorstand dürfen sie keine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied ausüben. Eine Verhinderung ist auch der Tod eines Vorstandsmitgliedes.

Im Einzelfall kann in dringenden Fällen auch eine Notbestellung durch das Registergericht in Betracht kommen (§ 29 BGB analog).

Sofern die Zahl der Vorstandsmitglieder unter die gesetzliche oder satzungsmäßige Mindestzahl sinkt und der Aufsichtsrat für die (Nach-)Bestellung eines Vorstandsmitgliedes zuständig ist, kann die (Nach-)Bestellung durch den Aufsichtsrat erfolgen. Wenn keine Beschlussfassung des Aufsichtsrates mit physischer Anwesenheit möglich ist, wäre zu prüfen, ob ein Beschluss im Umlaufverfahren möglich ist (siehe unten).

Hinweis: Wir haben dem BMJV eine befristete Regelung im GenG vorgeschlagen, wonach die Zahl der Vorstandsmitglieder unter die gesetzliche oder satzungsmäßige Mindestzahl oder unter die zur Beschlussfähigkeit erforderliche (Mindest-)Zahl sinken kann und der Vorstand dennoch beschlussfähig ist.

5. Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat

a) Können Beschlüsse ohne physische Anwesenheit der Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder gefasst werden? (Stand: 19.03.2020)

Das kommt auf die Regelungen in der Satzung und den Geschäftsordnungen an.

Die GdW-Mustersatzung und die GdW-Mustergeschäftsordnungen sehen hierzu Folgendes vor:

Schriftliche Beschlussfassungen oder Beschlussfassungen im Wege von Fernkommunikationsmedien sind ohne Einberufung einer Sitzung zulässig, wenn kein Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglied diesem Verfahren widerspricht (§ 21 Abs. 7 und § 27 Abs. 5 GdW-Mustersatzung sowie § 7 Abs. 3 GdW-Mustergeschäftsordnung Vorstand und § 8 Abs. 3 GdW-Mustergeschäftsordnung Aufsichtsrat).

Eine Ausnahme gilt nach den GdW-Mustergeschäftsordnungen für die Beschlussfassung im Rahmen der gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat. Diesbezüglich sind nach den derzeitigen Regelwerken schriftliche Beschlussfassungen oder Beschlussfassungen im Wege von Fernkommunikationsmedien ausgeschlossen.

Um auch für die Beschlussfassung im Rahmen der gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat eine Lösung zu finden, bietet sich folgendes Verfahren an:

Vorstand und Aufsichtsrat streichen in den jeweiligen Geschäftsordnungen die jeweilige Einschränkung, dass schriftliche Beschlussfassungen oder Beschlussfassungen im Wege von

Fernkommunikationsmedien im Rahmen der gemeinsamen Sitzungen ausgeschlossen sind. Oder sie regeln, dass auch bei gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat in begründeten Fällen schriftliche Beschlussfassungen oder Beschlussfassungen im Wege von Fernkommunikationsmedien möglich sind.

Dies setzt eine einstimmige Änderung der jeweiligen Geschäftsordnung voraus (vgl. § 16 GdW-Mustergeschäftsordnung Vorstand sowie § 12 GdW-Mustergeschäftsordnung Aufsichtsrat). Diese Änderungen müssen vor der gemeinsamen Sitzung erfolgen. Anschließend kann auch bei gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat im Umlaufverfahren vorgegangen werden.

Hinweis: Wir haben dem BMJV eine befristete Regelung im GenG vorgeschlagen, wonach Sitzungen von AR und/oder Vorstand sowie gemeinsame Sitzungen auch ohne Grundlage in der Satzung oder in der Geschäftsordnung im Umlaufverfahren oder als Telefonkonferenz/Videokonferenz durchgeführt werden können sowie dass ggf. entgegenstehende Satzungsregelungen/Regelungen in der Geschäftsordnung für diese Zeit suspendiert sind.

VI. Prüfungsrechtliche Fragen in Bezug auf Wohnungsgesellschaften

1. Aufstellung des Jahresabschlusses

a) Gibt es für die Aufstellung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 19.03.2020)

Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind von den gesetzlichen Vertretern in den ersten **drei Monaten** des Geschäftsjahrs für das vergangene Geschäftsjahr aufzustellen (§ 264 Abs. 1 Satz 3 HGB).

Kleine Kapitalgesellschaften (§ 267 Abs. 1 HGB) dürfen den Jahresabschluss auch später aufstellen, wenn dies einem ordnungsgemäßen Geschäftsgang entspricht, jedoch innerhalb der ersten **sechs Monate** des Geschäftsjahrs (§ 264 Abs. 1 Satz 4 HGB).

b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 19.03.2020)

Sollte eine Einschränkung oder Einstellung des Geschäftsbetriebes dazu führen, dass die jeweiligen Aufstellungsfristen nicht eingehalten werden können, verstößt die Gesellschaft **rein formal** gesehen gegen das Gesetz bzw. die Satzung/den Gesellschaftsvertrag.

Sofern es jedoch **hinreichend gewichtige Gründe** für die Verschiebung bzw. Nichteinhaltung Frist gibt, wird materiell-rechtlich **kein rechtswidriges Handeln** vorliegen. Damit sind keine praktischen Konsequenzen zu erwarten.

Dies gilt in jedem Fall, wenn der Geschäftsbetrieb aufgrund behördlicher Anordnung eingestellt werden muss oder wenn es in der Gesellschaft konkrete Verdachtsfälle oder gar bestätigte Fälle einer Corona-Infektion gibt.

Aber auch ohne eine formale behördliche Anordnung oder ohne konkret vorliegende Verdachts- oder Infektionsfälle innerhalb der Belegschaft kann es geboten sein, den Geschäftsbetrieb einzuschränken oder gar einzustellen. Sofern es die verantwortlichen Organe aufgrund der aktuellen Situation vor Ort, insbesondere aufgrund offizieller Warnungen oder Empfehlungen, nach einer entsprechenden Risikoabwägung für sinnvoll und notwendig halten, den Geschäftsbetrieb im Sinne der Fürsorgepflicht für die Mitarbeiter einzuschränken oder einzustellen, ist auch hierin regelmäßig kein rechtswidriges Handeln zu erblicken. Die Risikoabwägung sollte gut dokumentiert werden.

c) Hat eine verspätete Aufstellung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 19.03.2020)

Sofern entsprechende Gründe für die jeweilige Fristüberschreitung vorliegen, scheidet ein Verstoß gegen die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie eine zivilrechtliche Haftung der verantwortlichen Organe aus.

Diese Rechtsauffassung wird auch vom IDW, der WPK und dem BMJV geteilt. Es gibt eine abgestimmte Rechtsauffassung zwischen diesen Institutionen, dass eine auf die aktuelle Situation rund um das Corona-Virus zurückzuführende Einschränkung des Geschäftsbetriebes und der Prüfung einen berechtigten Grund für eine ggf. verspätete Aufstellung darstellt und insoweit kein pflichtwidriges Handeln vorliegt.

2. Prüfung des Jahresabschlusses

a) Gibt es für die Prüfung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 19.03.2020)

§§ 316 ff. HGB sehen keine Frist vor, innerhalb derer die Prüfung abgeschlossen sein muss. Aber die Prüfung muss so rechtzeitig erfolgen, dass bspw. die Feststellung des Jahresabschlusses ordnungsgemäß erfolgen kann (siehe unten).

b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 19.03.2020)

Ausnahmen von den vorstehend genannten Zeitvorgaben sind in begründeten Ausnahmefällen möglich. Wir gehen davon aus, dass eine auf die aktuelle Situation rund um das Corona-Virus zurückzuführende Einschränkung des Geschäftsbetriebes und der Prüfung solch ein Ausnahmefall ist. Insofern gelten die Ausführungen unter 1 b) hier entsprechend.

c) Hat eine verspätete Prüfung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 19.03.2020)

Sofern entsprechende Gründe für die jeweilige Fristüberschreitung vorliegen, scheidet ein Verstoß gegen die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie eine zivilrechtliche Haftung der verantwortlichen Organe aus.

Diese Rechtsauffassung wird auch vom IDW, der WPK und dem BMJV geteilt. Es gibt eine abgestimmte Rechtsauffassung zwischen diesen Institutionen, dass eine auf die aktuelle Situation rund um das Corona-Virus zurückzuführende Einschränkung des Geschäftsbetriebes und der Prüfung einen berechtigten Grund für eine ggf. verspätete Prüfung darstellt und insoweit kein pflichtwidriges Handeln vorliegt.

3. Offenlegung des Jahresabschlusses

a) Gibt es für die Offenlegung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 19.03.2020)

Geschäftsführung bzw. Vorstand haben gemäß § 325 HGB den festgestellten oder gebilligten Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk oder den Vermerk über dessen Versagung sowie den Bericht des Aufsichtsrats elektronisch beim Betreiber des Bundesanzeigers spätestens **ein Jahr** nach dem Abschlussstichtag des Geschäftsjahrs einzureichen, auf das sie sich beziehen.

b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 19.03.2020)

Wir gehen davon aus, dass eine auf die aktuelle Situation rund um das Corona-Virus zurückzuführende Einschränkung des Geschäftsbetriebes und der Prüfung einen berechtigten Grund für eine ggf. verspätete Offenlegung darstellt. Insofern gelten die Ausführungen unter 1. b) hier entsprechend.

c) Hat eine verspätete Offenlegung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 19.03.2020)

Sofern entsprechende Gründe für die jeweilige Fristüberschreitung vorliegen, scheidet ein Verstoß gegen die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie eine zivilrechtliche Haftung der verantwortlichen Organe aus.

Auch ein Ordnungsgeldverfahren seitens des Bundesamtes für Justiz nach § 339 Abs. 4 i.V.m. § 335 HGB scheidet aus.

Diese Rechtsauffassung wird auch vom IDW, der WPK und dem BMJV geteilt. Es gibt eine abgestimmte Rechtsauffassung zwischen dem IDW, der WPK und dem BMJV, dass eine auf die aktuelle Situation rund um das Corona-Virus zurückzuführende Einschränkung des Geschäftsbetriebes und der Prüfung einen berechtigten Grund für eine ggf. verspätete Offenlegung darstellt und insoweit kein pflichtwidriges Handeln vorliegt.

4. Darstellung im Lagebericht

a) Wie kann im Lagebericht über die Pandemie und deren mögliche Folgen berichtet werden? (Stand: 19.03.2020)

Dazu haben wir einen Textvorschlag erarbeitet:

„Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.“

VII. Gesellschaftsrechtliche Fragen

1. Gesellschafterversammlung oder Hauptversammlung

a) Gibt es eine Frist für die Abhaltung der Gesellschafterversammlung oder Hauptversammlung? (Stand: 17.03.2020)

GmbH

Die Gesellschafter haben gemäß § 42a Abs. 2 GmbHG spätestens bis zum Ablauf der ersten **acht Monate** oder, wenn es sich um eine kleine Gesellschaft handelt (§ 267 Abs. 1 HGB), bis zum Ablauf der ersten **elf Monate** des Geschäftsjahrs über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Ergebnisverwendung zu beschließen. Der Gesellschaftsvertrag kann die Frist nicht verlängern.

Aktiengesellschaft

Die ordentliche Hauptversammlung zum Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinnes sowie zur Entgegennahme des festgestellten des Jahresabschlusses oder Feststellung des Jahresabschlusses hat in den ersten **acht Monaten** des Geschäftsjahrs stattzufinden (§ 175 AktG).

b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 17.03.2020)

Angesichts der zwischen der Bundesregierung und den Landesregierungen vereinbarten „Leitlinien zum einheitlichen Vorgehen zur weiteren Beschränkung von sozialen Kontakten im öffentlichen Bereich“ ist es bis auf weiteres nicht möglich, Gesellschafterversammlungen oder Hauptversammlungen mit physischer Anwesenheit durchzuführen.

Die aktuelle Situation verbunden mit den entsprechenden Vorlaufzeiten für eine Gesellschafterversammlung bzw. Hauptversammlung lässt erwarten, dass die Leitlinien im Ergebnis dazu führen werden, dass zumindest im ersten Halbjahr 2020 keine entsprechenden Versammlungen mehr durchgeführt werden können.

Sollte die jeweilige Frist (8 Monate bzw. 11 Monate) aufgrund der genannten Leitlinien nicht eingehalten werden können, liegt ein berechtigter Grund für die Fristüberschreitung vor.

Sofern die Leitlinien wider Erwarten kurzfristig wieder außer Kraft gesetzt werden, könnte sich im Einzelfall ein Zeitfenster für die Durchführung der Versammlung innerhalb der jeweils zulässigen Frist ergeben. Dies gilt jedoch nur, sofern keine weiteren Gründe gegen die Durchführung der Versammlung sprechen.

Eine behördliche Anordnung im Einzelfall ist in jedem Fall ein derartiger Grund.

Aber auch wenn es unter den Gesellschaftern bzw. Aktionären konkrete Verdachtsfälle oder gar bestätigte Fälle einer Corona-Infektion gibt, liegt bei einer Verschiebung über die gesetzlich vorgesehene Frist hinaus, kein rechtswidriges Handeln vor.

Gleiches dürfte auch gelten, wenn der Geschäftsbetrieb aufgrund entsprechender Verdachts- oder Infektionsfälle innerhalb der Belegschaft derart eingeschränkt ist, dass eine Abhaltung der Gesellschafterversammlung bzw. Hauptversammlung innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist nicht möglich ist.

Auch ohne eine formale behördliche Anordnung oder ohne konkret vorliegende Verdachts- oder Infektionsfälle kann es geboten sein, die Versammlung zu verschieben. Sofern es die verantwortlichen Organe aufgrund der aktuellen Situation vor Ort, insbesondere aufgrund offizieller Warnungen oder Empfehlungen, nach einer entsprechenden Risikoabwägung für sinnvoll und notwendig halten, die Versammlung im Sinne der Fürsorgepflicht für die Gesellschafter bzw. Aktionäre und Mitarbeiter zu verschieben, ist auch hierin regelmäßig kein rechtswidriges Handeln zu erblicken. Die Risikoabwägung sollte gut dokumentiert werden. In jedem Fall gilt, bei Vorliegen entsprechender Verschiebungsgründe ist **nicht** von einem Verstoß gegen die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung auszugehen.

c) Hat eine verspätet stattfindende Versammlung Auswirkungen auf die Beschlüsse? (Stand: 17.03.2020)

Eine ggf. verspätete Beschlussfassung hat auf die Wirksamkeit der Beschlüsse **keine** Auswirkungen.

d) Hat eine verspätet stattfindende Versammlung haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 17.03.2020)

Sofern entsprechende Gründe für die jeweilige Fristüberschreitung vorliegen, scheidet ein Verstoß gegen die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und sowie eine zivilrechtliche Haftung der verantwortlichen Organe aus.

VIII. Bauvertragsrecht/Werkvertragsrecht

1. Wird ein Bauunternehmen/Handwerksunternehmen von seiner Leistungspflicht befreit, wenn die Corona-Krise zu Personalengpässen, Materiallieferschwierigkeiten oder anderen Leistungshindernissen führt?

Ein Auftragnehmer (Bauunternehmen/Handwerksunternehmen) wird dann von seinen Leistungspflichten befreit, wenn ein Fall der „höheren Gewalt“ vorliegt. Unter höherer Gewalt versteht die Rechtsprechung ein Ereignis, welches keiner Sphäre einer der Vertragsparteien zuzuordnen ist, sondern von außen auf die Lebensverhältnisse der Allgemeinheit oder einer unbestimmten Vielzahl von Personen einwirkt und objektiv unabwendbar sowie unvorhersehbar ist (BGH, Urteil vom 22. April 2004 – III ZR 108/03).

Unter diesem Begriff werden grundsätzlich auch Krankheiten und Seuchen gefasst (BGH, Urteil vom 16. Mai 2017 – X ZR 142/15). Die Weltgesundheitsorganisation WHO hat die Verbreitung des Corona-Virus am 11.03.2020 als „Pandemie“ eingestuft, so, dass wir rechtlich wohl von einem solchen Fall der „höheren Gewalt“ ausgehen, der dann auch Auswirkungen auf Werkverträge haben kann. Das Vorliegen höherer Gewalt führt zu einem (vorübergehenden) Ausschluss der Leistungspflicht. Derjenige Vertragspartner, der aufgrund des Vorliegens höherer Gewalt nicht leisten kann, wird von seiner Leistungspflicht zumindest für den Zeitraum des Vorliegens dieser Umstände frei.

2. Kann das Wohnungsunternehmen trotzdem zumindest Schadensersatz geltend machen, wenn das Bauunternehmen/Handwerksunternehmen aufgrund höherer Gewalt nicht leisten muss?

Nein. Ein Schadensersatzanspruch setzt Verschulden voraus. Ein Verschulden liegt aber nicht vor, wenn tatsächlich ein Fall „höherer Gewalt“ gegeben ist.

3. Stellen die Auswirkungen der Corona-Krise immer einen Fall „höherer Gewalt“ dar?

Möglicherweise bestehen wirksame vertragliche Regelungen zwischen den Parteien zur Frage der „höheren Gewalt“ und damit zusammenhängenden Leistungshindernisse. Diese hätten Vorrang.

IX. Weitere Informationen

1. Steuerrechtliche Fragestellungen (22.03.2020)

Das BMF hat folgende steuerpolitischen Maßnahmen (Erleichterungen) auf den Weg gebracht:

Im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der Länder gilt im Hinblick auf Stundungs- und Vollstreckungsmaßnahmen sowie bei der Anpassung von Vorauszahlungen für Steuern, die von den Landesfinanzbehörden im Auftrag des Bundes verwaltet werden, Folgendes: Zum BMF-Schreiben vom 19.03.2020 <https://www.bundesfinanzministerium.de/nl/30df53e6-9dea-4250-9efd-260e05854263>

Nach dem Ergebnis der Erörterung der obersten Finanzbehörden der Länder gilt bei der Festsetzung des Gewerbesteuerermessbetrages für die Zwecke der Vorauszahlungen (§ 19 Abs. 3

Satz 3 GewStG) Folgendes: Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 19.03.2020 <https://www.bundesfinanzministerium.de/nl/7a0452f6-07b6-453d-b293-a75e54f8025f>