

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	1
I. Empfehlungen zum Umgang im direkten Kundenkontakt.....	7
1. Hygienemaßnahmen bei Einsatz im Umfeld der Liegenschaften (20.03.2020).....	7
2. Bei einem regulären Einsatz bei einem Kunden in der Wohnung (23.03.2020)	7
3. Bei einem Einsatz in einer Wohnung, die offensichtlich durch das Gesundheitsamt unter Quarantäne gestellt wurde (Stand: 24.03.2020).....	8
4. Technische Fragen (Stand: 27.03.2020).....	8
a) Hausreinigung (Stand: 26.03.2020).....	8
b) Wohnungsübergabe (Stand: 26.03.2020).....	9
c) Vorübergehende Stilllegungen von Trinkwasserinstallationen in Gebäuden bei Betriebsunterbrechungen im Zuge von Maßnahmen gegen das Coronavirus (Stand: 24.03.2020).....	9
d) Abfalltrennung (27.03.2020).....	10
5. Weitere technische Infos (Stand: 24.03.2020).....	11
a) Keine Übertragung von Coronaviren durch Trinkwasser (Stand: 24.03.2020)	11
b) Humane Coronaviren i.A. nicht besonders stabil auf trockenen Oberflächen (Stand: 24.03.2020).....	11
c) Mieterhaushalte im selben Mehrfamilienhaus bei Infektion in einem anderen Haushalte i.a. mit geringem Risiko (Stand: 24.03.2020)	11
6. Beschluss der Bundesregierung und der Länder zu "Kontaktsperren" (Stand: 22.03.2020)	12
II. Arbeitsrecht (Hinweise unter Mitwirkung des AGV – Arbeitgeberverband der Deutschen Wohnungswirtschaft e.V. - www.agv-online.de).....	13
1. Pflicht zur Arbeitsleistung.....	13
a) Besteht eine Pflicht zur Arbeitsleistung? (Stand:22.03.2020)	13
b) Welche Auswirkungen auf die Arbeitspflicht hat die Schließung von Kitas/Schulen? (Stand: 22.3.2020).....	14
c) Pflege von nahen Angehörigen und Kindern (Stand: 22.03.2020)	14
2. Informationspflichten.....	14
a) Wie muss der Arbeitgeber seine Mitarbeiter informieren? (Stand: 17.03.2020)	14
b) Muss der Arbeitnehmer den Arbeitgeber über die Krankheitsursache informieren? (Stand: 22.03.2020).....	15
3. Kann der Arbeitgeber eine ärztliche Untersuchung einfordern? (Stand: 22.03.2020)	15

4. Darf der Arbeitgeber konkrete Schutzmaßnahmen gegenüber den Beschäftigten anordnen? (Stand: 22.03.2020)	15
5. Haben Mitarbeiter einen Anspruch auf Home-Office? (Stand: 20.03.2020)	15
6. Sollten Veranstaltungen weiterhin stattfinden? (Stand: 22.03.2020)	16
7. Welche Ansprüche haben Arbeitnehmer, die unter Quarantäne gestellt werden? (Stand: 22.03.2020)	16
8. Gibt es ein Muster für eine Arbeitgeberbescheinigung/einen Passierschein? (Stand: 24.0.2020)	16
9. Kurzarbeitergeld: Prüfung der Antragsvoraussetzungen (Stand: 27.03.2020)	17
10. Unter welchen Voraussetzungen können Unternehmen derzeit die Stundung von Sozialversicherungsbeiträgen beantragen? (Stand: 27.03.2020)	18
III. Mietrecht	18
1. Veröffentlichung von Handlungsempfehlungen (Stand: 17.03.2020)	18
2. Umgang mit Mitarbeitern in Wohnungsbeständen (Stand: 20.03.2020)	18
3. Ist ein Mieter verpflichtet, den Vermieter oder Mitbewohner zu informieren, wenn dieser positiv auf Corona getestet wurde? (Stand: 17.03.2020)	18
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)	19
5. Wie ist mit einer Quarantäne-Anordnung in der Mietwohnung seitens des Vermieters umzugehen? (Stand: 20.03.2020)	19
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)	19
7. Kann der Mieter die Miete mindern, wenn er Räume oder Außenflächen wie Spielplätze oder ähnliches nicht nutzen kann? (Stand: 17.03.2020)	19
8. Verweigerung des Zutritts (Stand: 22.03.2020)	19
9. Verweigerung des Zutritts trotz Rechtspflichten des Vermieters (Stand: 22.03.2020)	19
10. Umzug des Mieters (Stand: 26.03.2020)	19
11. Wie ist das bei Fristen – etwa für Betriebskosten? (Stand: 23.03.2020)	20
12. Was hat das Bundeskabinett am 23.3.2020 für das Mietrecht beschlossen? (Stand: 24.03.2020)	20
13. Hat der Vermieter trotz des Beschlusses einen Anspruch auf Mietzahlungen? (Stand: 26.03.2020)	20
14. Was muss ein Mieter tun, um sich während der COVID-19-Pandemie vor einer Kündigung zu schützen? (Stand: 24.03.2020)	21
15. Was ist mit den Mietzahlungen, die ein Mieter derzeit nicht leisten kann? (Stand: 24.03.2020)	21
16. Müssen Mieter die Miete mit Zinsen zurückzahlen? (Stand: 24.03.2020)	21
17. Können Gästewohnungen weiterhin vermietet werden, wenn die Verordnungen zur sozialen Distanzierung besagen, dass keine touristischen Vermietungen stattfinden	

dürfen? Müssen belegte Wohnungen geräumt werden? Sollen alle zukünftigen Anmietungen/Reservierungen für die es schon Verträge gibt abgesagt werden? (Stand: 25.03.2020)	21
18. Können Wohnungsabnahmen durchgeführt werden? (Stand: 27.03.2020)	22
IV. Wohnungseigentum/WEG Recht (Stand: 26.03.2020).....	22
1. Kann eine Wohnungseigentümerversammlung noch durchgeführt werden? (Stand: 26.03.2020)	22
2. Welche Maßnahmen sollten im Falle der Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung getroffen werden? (Stand: 25.03.2020)	23
3. Kann eine Wohnungseigentümerversammlung virtuell durchgeführt werden? (Stand: 25.03.2020)	23
4. Was ist, wenn die Wohnungseigentümerversammlung verschoben werden muss? (Stand: 26.03.2020)	23
5. Zu den Änderungen im Einzelnen (Stand: 25.03.2020):	23
a) Verwalterbestellung.....	23
b) Der Wirtschaftsplan gilt fort	23
c) Die Jahresabrechnung	24
6. Was ist bei dringenden Maßnahmen? (Stand: 25.03.2020).....	24
7. Was ist, wenn kein Verwalter bestellt wurde? (Stand: 25.03.2020)	24
8. Wohnungseigentumsverwaltung (Stand: 24.03.2020)	24
a) Handlungsempfehlung zu Wohnungsbesichtigungen (Stand: 24.03.2020)	25
V. Prüfungsrechtliche Fragen in Bezug auf Wohnungsgenossenschaften	25
1. Aufstellung des Jahresabschlusses	25
a) Gibt es für die Aufstellung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 18.03.2020) ...	25
b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 18.03.2020) ...	26
c) Hat eine verspätete Aufstellung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 18.03.2020).....	26
2. Prüfung des Jahresabschlusses	26
a) Gibt es für die Prüfung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 18.03.2020)	26
b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 18.03.2020) ...	27
c) Hat eine verspätete Prüfung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 18.03.2020).....	27
3. Offenlegung des Jahresabschlusses	27
a) Gibt es für die Offenlegung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 18.03.2020) .	27
b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 18.03.2020) ...	27
c) Hat eine verspätete Offenlegung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 18.03.2020).....	27
4. Darstellung im Lagebericht	28

a) Wie kann im Lagebericht über die Pandemie und deren mögliche Folgen berichtet werden? (Stand: 19.03.2020)	28
VI. Genossenschaftsrechtliche Fragen	29
1. Generalversammlung.....	29
a) Gibt es eine Frist für die Abhaltung der Generalversammlung? (Stand: 19.03.2020) 29	
b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 26.03.2020) ...	29
c) Hat eine verspätet stattfindende Versammlung Auswirkungen auf die Beschlüsse? (Stand: 19.03.2020).....	30
d) Hat eine verspätet stattfindende Versammlung haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 19.03.2020)	30
e) Darf ausnahmsweise der Aufsichtsrat den Jahresabschluss feststellen? (Stand: 26.03.2020).....	30
f) Ist die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates durch Beschluss der Mitgliederversammlung rechtswirksam ist, wenn die Feststellung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat erfolgte? (Stand: 26.03.2020).....	30
g) Hat eine verspätet stattfindende Generalversammlung Auswirkungen auf die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens? (Stand: 26.03.2020)	30
h) Kann das Auseinandersetzungsguthaben ausnahmsweise ohne Feststellung des Jahresabschlusses durch die Generalversammlung erfolgen? (Stand: 26.03.2020)	31
i) Darf eine Dividendenzahlung ohne Feststellung des Jahresabschlusses durch die Generalversammlung erfolgen? (Stand: 26.03.2020)	31
j) Hat eine verspätet stattfindende Generalversammlung Auswirkungen auf eine ggf. erforderliche (Neu-)Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern? (Stand: 26.03.2020)	31
k) Darf die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats weniger als die durch Gesetz oder Satzung bestimmte Mindestzahl betragen? (Stand: 26.03.2020).....	32
l) Können Beschlüsse der Generalversammlung schriftlich oder elektronisch gefasst werden? (Stand: 26.03.2020)	32
m) Gibt es Erleichterungen bei der Einberufung der Generalversammlung? (Stand: 26.03.2020).....	33
2. Amtszeit der Vertreterinnen und Vertreter.....	33
a) Gibt eine Frist für die Amtszeit der Vertreterinnen und Vertreter? (Stand: 19.03.2020).....	33
b) Hat eine verspätet stattfindende Vertreterversammlung Auswirkungen auf die Wahl und Amtszeit der Vertreterinnen und Vertreter? (Stand: 19.03.2020)	33
3. Mitgliederliste.....	33
a) Gibt es eine Pflicht zur Führung einer Mitgliederliste? (Stand: 19.03.2020)	33
b) Kann die Liste aufgrund des Corona-Virus im Einzelfall verzögert geführt werden? (Stand: 19.03.2020).....	34
4. Zusammensetzung des Vorstandes.....	34
a) Gibt es Regelungen für die Zusammensetzung des Vorstandes? (Stand: 19.03.2020).....	34

b) Gibt es Sonderregelungen hinsichtlich der Amtszeit? (Stand: 26.03.2020).....	34
5. Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat	35
a) Können Beschlüsse ohne physische Anwesenheit der Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder gefasst werden? (Stand: 26.03.2020)	35
VII. Prüfungsrechtliche Fragen in Bezug auf Wohnungsgesellschaften	36
1. Aufstellung des Jahresabschlusses	36
a) Gibt es für die Aufstellung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 19.03.2020) ...	36
b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 19.03.2020) ...	36
c) Hat eine verspätete Aufstellung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 19.03.2020).....	36
2. Prüfung des Jahresabschlusses	37
a) Gibt es für die Prüfung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 19.03.2020)	37
b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 19.03.2020) ...	37
c) Hat eine verspätete Prüfung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 19.03.2020).....	37
3. Offenlegung des Jahresabschlusses	37
a) Gibt es für die Offenlegung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 19.03.2020) .	37
b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 19.03.2020) ...	37
c) Hat eine verspätete Offenlegung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 19.03.2020).....	37
4. Darstellung im Lagebericht	38
a) Wie kann im Lagebericht über die Pandemie und deren mögliche Folgen berichtet werden? (Stand: 19.03.2020)	38
VIII. Gesellschaftsrechtliche Fragen	39
1. Gesellschafterversammlung oder Hauptversammlung	39
a) Gibt es eine Frist für die Abhaltung der Gesellschafterversammlung oder Hauptversammlung? (Stand: 17.03.2020)	39
b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 17.03.2020) ...	39
c) Hat eine verspätet stattfindende Versammlung Auswirkungen auf die Beschlüsse? (Stand: 17.03.2020).....	40
d) Hat eine verspätet stattfindende Versammlung haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 17.03.2020)	40
IX. Baurecht/Bauvertragsrecht/Werkvertragsrecht	41
1. Erlass des BMI für Baustellen des Bundes (Stand: 25.03.2020)	41
2. Wird ein Bauunternehmen/Handwerksunternehmen von seiner Leistungspflicht befreit, wenn die Corona-Krise zu Personalengpässen, Materiallieferschwierigkeiten oder anderen Leistungshindernissen führt?	41
3. Kann das Wohnungsunternehmen trotzdem zumindest Schadensersatz geltend machen, wenn das Bauunternehmen/Handwerksunternehmen aufgrund höherer Gewalt nicht leisten muss?.....	41

4. Stellen die Auswirkungen der Corona-Krise immer einen Fall „höherer Gewalt“ dar?	42
X. Förderung/Unterstützung in der Corona-Krise (27.03.2020)	42
1. Wirtschaftsstabilisierungsfonds	42
a) Zweck des Wirtschaftsstabilisierungsfonds.....	42
b) Welche "Unternehmen der Realwirtschaft" sind antragsberechtigt?	42
c) Bewertung der Wirksamkeit für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft.....	43
XI. Datenschutz.....	43
1. Informationen zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie (Stand: 24.03.2020)	43
2. Dazu zusammengefasst die wichtigsten Hinweise zur Verarbeitung von Gesundheitsdaten zum Schutz vor Corona-Infektionen: (Stand: 24.03.2020)	43
3. Information zur Einrichtung von Heimarbeitsplätzen (Stand: 24.03.2020)	44
XII. Weitere Informationen.....	45
1. Steuerrechtliche Fragestellungen (Stand: 22.03.2020)	45
2. Grundsatzwissen über COVID-19 (Stand: 26.03.2020)	45
3. Bericht zur Auswirkung der Corona-Pandemie auf den Arbeitsmarkt des Instituts für Arbeitsmarkt und Berufsforschung IAB in Nürnberg (Stand: 26.03.2020)	45
4. F&A des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (Stand: 27.03.2020)	
46	
XIII. Anlagen.....	46
1. Arbeitgeberbescheinigung und Passierschein (Stand: 24.03.2020).....	46

I. Empfehlungen zum Umgang 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 Seifenspender 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, infektiöse 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 (Stand: 24.03.2020)

Hinweis: Die Telekom betritt derzeit keine Wohnungen, die unter Quarantäne stehen. 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_hygienetipps.png

4. Technische Fragen (Stand: 27.03.2020)

a) Hausreinigung (Stand: 26.03.2020)

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 so ohne Weiteres an andere Hausbewohner weitergeben. Es könnte aber durchaus sein, dass die Behörden die Nachbarn als mögliche Kontaktpersonen - wie oben beschrieben - informieren.

Für Haushalte die unter Quarantäne stehen, sind die Gesundheitsämter zuständig. Diese veranlassen alle Maßnahmen. Derzeit werden von den Gesundheitsämtern in den Quarantänewohnungen keine Desinfektionen empfohlen, z.B. nicht für Geschirr und nicht für Wäsche. Ein Merkblatt für Betroffene hat das RKI herausgegeben.

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 anfasen. Das Entscheidende ist also, dass die Hände sauber sind. Daher heißt das oberste Gebot: gründliches Händewaschen mit Seife.

Wichtig zu wissen ist aber, dass die Viren auf unbelebten Oberflächen recht lange überleben können, offenbar bis zu 9 Tage. Auf häufig benutzten Flächen ist eine Übertragung möglich, es gibt aber keine Daten zu erfolgten Übertragungen. Ein Kontakt von 5 s kann wohl 31,6% der Viruslast auf die Hände übertragen (im Hausflur sind 5s Flächenkontakt auf ein und derselben Fläche ungewöhnlich). Dann müsste die Viruslast von der kontaminierten Kontaktfläche noch ins Gesicht. Das kann aber eben durch Händewaschen vermieden werden. Quelle: Elsevier

Reinigung mit Wasser und Reinigungsmittel minimiert zumindest den Virenbesatz im Treppenhaus. Es empfiehlt sich daher, in der Hausreinigung neben der gründlichen und nach Bedarf auch öfteren Reinigung insbesondere Türgriffe und Treppenläufe mit reinigen zu lassen. Eine Desinfektion erscheint aus hygienischer Sicht derzeit nicht generell notwendig. Sollten Desinfektionsmittel vorhanden sein, könnten jedoch speziell Drückerplatten in Aufzügen damit behandelt werden, da Wasser hier eher kontraproduktiv wirkt.

b) Wohnungsübergabe (Stand: 26.03.2020)

Wohnungsunternehmen berichten, dass sie Wohnungsabnahmen und -übergaben momentan getrennt mit Mieter und Nachmieter durchgeführt, wobei jeweils auch nur eine Person der Mietparteien anwesend sein darf.

Zu Fragen der Wohnungsübergabe bei Infizierungen liegen derzeit keine belastbaren Informationen vor. Quarantäne und Isolation in einer Wohnung obliegen dem Gesundheitsamt. Fragen sind ggf. mit dem Gesundheitsamt zu klären. Wenn Viren auf unbelebten Oberflächen bis zu 9 Tage überleben können (siehe Elsevier), sollte man davon ausgehen können, dass die Wohnung nach 9 Tagen Leerstand ohne Gefahr betreten werden kann.

Der VNW berichtet, dass laut NDR in Hamburg Umzugshilfe bei Einhaltung einiger Regeln erlaubt ist nicht gegen eine Kontaktbeschränkung verstößt.

c) Vorübergehende Stilllegungen von Trinkwasserinstallationen in Gebäuden bei Betriebsunterbrechungen im Zuge von Maßnahmen gegen das Coronavirus (Stand: 24.03.2020)

Durch die Maßnahmen gegen das Coronavirus erfolgen auch Betriebsunterbrechungen bei Trinkwasserinstallationen, z.B. in geschlossenen Kindergärten und Schulen, derzeit nicht genutzten Gästewohnungen oder Wohnungen von Haushalten, die in ihr Heimatland gereist sind und derzeit nicht zurückkommen können.

Sollte abzusehen sein, eine Trinkwasseranlage bis auf weiteres nicht mehr benutzt wird, muss

- entweder der bestimmungsgemäße Betrieb aufrechterhalten werden oder
- die Trinkwasser-Installation vorübergehend stillgelegt werden (Betriebsunterbrechung).

Der bestimmungsgemäße Betrieb einer Trinkwasser-Installation ist dann gegeben, wenn das Trinkwasser in der Anlage mindestens alle sieben Tage, besser alle drei Tage, vollständig ausgetauscht wird.

Bei einer längerfristigen Stilllegung einer Trinkwasser-Installation in einem Gebäude ist diese mit Trinkwasser befüllt zu belassen und am Hausanschluss an der Hauptabsperrarmatur abzusperren. Ist eine Wohnung und kein ganzes Gebäude betroffen, ist die Absperrarmatur in der Zuleitung zur Wohnung abzusperren. Nur in wenigen Ausnahmefällen ist es notwendig, die Anlage zu entleeren. Dies ist möglichst zu vermeiden, da durch die Entleerung auch Verschmutzungen und Verkeimungen in die Trinkwasser-Installation eingetragen werden können. Zur Wieder-Inbetriebnahme genügt es üblicherweise, alle Entnahmestellen vollständig zu öffnen und das Wasser bis zur Temperaturkonstanz abfließen zu lassen. Quelle: [DVGW](#)

d) Abfalltrennung (27.03.2020)

Das BMU hat eine Pressemeldung zur Müllentsorgung allgemein und speziell zur Abfalltrennung für Haushalte unter Quarantäne herausgegeben.

Mieter müssen ihrem Vermieter oder Nachbarn nicht mitteilen, wenn sie erkrankt sind oder in häusliche Quarantäne müssen. Die speziellen Informationen zur Müllentsorgung für Haushalte unter Quarantäne müssten daher im Allgemeinen durch die Gesundheitsämter an die betroffenen Haushalte gegeben werden. Doch auch die Hinweise auf die normale Abfalltrennung erscheinen hinsichtlich der höheren Abfallmengen sehr wichtig. Durch das Wohnungsunternehmen können die Informationen auf dem üblichen Wege (Aushang, Mieterprotal) an die Mieter weitergegeben werden. Original siehe [BMU Pressemeldung](#):

Abfalltrennung in Zeiten der Coronavirus-Pandemie wichtiger denn je - Ausnahme nur für Haushalte mit infizierten Personen oder begründeten Verdachtsfällen

Die Bekämpfung des SARS-CoV-2-Virus stellt auch die Abfallentsorgung in Deutschland vor besondere Herausforderungen. Da sich mehr Menschen länger als sonst zuhause aufhalten, fällt dort auch mehr Abfall an. Es kommt auf alle Bürgerinnen und Bürger an, damit die Restabfalltonnen nicht überquellen und Hygieneregeln eingehalten werden. Umso wichtiger sind während der Coronavirus-Pandemie die Abfallvermeidung und die richtige Abfalltrennung. Ausnahmen gelten nur für Haushalte, in denen infizierte Personen oder begründete Verdachtsfälle in häuslicher Quarantäne leben.

Bisher sind keine Fälle bekannt, bei denen sich Personen durch Berührung von kontaminierten Oberflächen mittels Kontaktinfektion angesteckt haben. Dennoch ist dieser Übertragungsweg nicht auszuschließen. Zum Schutz der Hausmeister, Nachbarinnen und Nachbarn in Mehrparteienhäusern sowie der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Abfallentsorgung empfiehlt das Bundesumweltministerium (BMU) daher in Abstimmung mit den für die Abfallentsorgung zuständigen Ministerien der Bundesländer folgende Vorsichtsmaßnahmen.

Für private Haushalte, in denen infizierte Personen oder begründete Verdachtsfälle von COVID-19 in häuslicher Quarantäne leben, gilt:

- Neben Restmüll werden auch Verpackungsabfälle (gelber Sack), Altpapier und Biomüll über die Restmülltonne entsorgt.
- Sämtliche dieser Abfälle werden in stabile, möglichst reißfeste Abfallsäcke gegeben. Einzelgegenstände wie Taschentücher werden nicht lose in Abfalltonnen geworfen.
- Abfallsäcke werden durch Verknoten oder Zubinden verschlossen. Spitze und scharfe Gegenstände werden in bruch- und durchstichsicheren Einwegbehältnissen verpackt. Müllsäcke werden möglichst sicher verstaut, so dass vermieden werden kann, dass zum Beispiel Tiere Müllsäcke aufreißen und mit Abfall in Kontakt kommen oder dadurch Abfall verteilt wird.
- Glasabfälle und Pfandverpackungen sowie Elektro- und Elektronikabfälle, Batterien und Schadstoffe werden nicht über den Hausmüll entsorgt, sondern nach Gesundung und Aufhebung der Quarantäne wie gewohnt getrennt entsorgt.

Für alle privaten Haushalte in Deutschland, in denen keine infizierte Personen oder begründete Verdachtsfälle von COVID-19 leben, gilt weiterhin uneingeschränkt das Gebot der Abfalltrennung. Für sie ändert sich bei der gewohnten Abfallentsorgung nichts.

Diese Vorsichtsmaßnahmen orientieren sich an den Empfehlungen des Robert-Koch-Instituts (RKI). Die Bundesländer haben sich auf ein vergleichbares Vorgehen verständigt, im Detail sind Abweichungen möglich.

5. Weitere technische Infos (Stand: 24.03.2020)

a) Keine Übertragung von Coronaviren durch Trinkwasser (Stand: 24.03.2020)

Trinkwässer, die unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik gewonnen, aufbereitet und verteilt werden, sind sehr gut gegen alle Viren, einschließlich Coronaviren, geschützt. Eine Übertragung des Coronavirus über die öffentliche Trinkwasserversorgung ist nach derzeitigem Kenntnisstand höchst unwahrscheinlich. Quelle: [Umweltbundesamt](#)

b) Humane Coronaviren i.A. nicht besonders stabil auf trockenen Oberflächen (Stand: 24.03.2020)

Die Stabilität von Coronaviren in der Umwelt hängt von vielen Faktoren wie Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Beschaffenheit der Oberfläche sowie vom speziellen Virusstamm und der Virusmenge ab. Im Allgemeinen sind humane Coronaviren nicht besonders stabil auf trockenen Oberflächen. In der Regel erfolgt die Inaktivierung in getrocknetem Zustand innerhalb von Stunden bis einigen Tagen. Für das neuartige Coronavirus SARS-CoV-2 zeigen erste Laboruntersuchungen laut einem Preprint-Artikel (eine Veröffentlichung, die noch nicht durch ein in der Wissenschaft übliches Peer-Review-Verfahren geprüft wurde), dass es nach starker Kontamination bis zu 3 Stunden als Aerosol, bis zu 4 Stunden auf Kupferoberflächen, bis zu 24 Stunden auf Karton und bis zu 2-3 Tagen auf Edelstahl und Plastik infektiös bleiben kann. Quelle: [Bundesamt für Risikobewertung](#)

c) Mieterhaushalte im selben Mehrfamilienhaus bei Infektion in einem anderen Haushalte i.a. mit geringem Risiko (Stand: 24.03.2020)

Das RKI teilt Kontaktpersonen in verschiedene Kategorien ein, die wiederum für sich spezifische Maßnahmen nach sich ziehen. Bewohner eines Hauses in dem ein Coronafall aufgetreten ist, die aber nicht mit diesem in einem gemeinsamen Haushalt leben sind, wenn überhaupt den Kontaktpersonen der Kategorie II (geringeres Infektionsrisiko) zuzuordnen.

Beispielhafte Konstellationen für geringes Infektionsrisiko:

- Personen, die sich im selben Raum wie ein bestätigter COVID-19-Fall aufhielten, z.B. Klassenzimmer, Arbeitsplatz, jedoch keinen kumulativ mindestens 15-minütigen Gesicht- („face-to-face“) Kontakt mit dem COVID-19-Fall hatten.
- Familienmitglieder, die keinen mindestens 15-minütigen Gesicht- (oder Sprach-) kontakt hatten.
- Medizinisches Personal, welches sich ohne Verwendung adäquater Schutzbekleidung im selben Raum wie der bestätigte COVID-19-Fall aufhielt, aber eine Distanz von 2 Metern nie unterschritten hat.

Empfohlenes Vorgehen für das Management von Kontaktpersonen der Kategorie II:

- Nur, falls gemäß Risikoeinschätzung des Gesundheitsamtes als sinnvoll angesehen, sind optional möglich: Information zu COVID-19, insbesondere zu Kontaktreduktion und Vorgehen bei eintretender Symptomatik.

Das bedeutet, dass seitens des Gesundheitsamtes keine weiteren Maßnahmen vorgesehen sind, also auch keine Reinigung oder Desinfektion von Treppenfluren. Generell gilt die Empfehlung, sich nach einem Aufenthalt außerhalb der Wohnung als erstes gründlich die Hände zu waschen. Quelle: [Robert-Koch-Institut](#)

6. Beschluss der Bundesregierung und der Länder zu "Kontaktsperrern" (Stand: 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 ernststen 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 Amtes 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. Insofern 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 ausarbeiten. 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? (Stand: 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 auszus zahlen. 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.

8. Gibt es ein Muster für eine Arbeitgeberbescheinigung/einen Passierschein? (Stand: 24.03.2020)

Es gibt ein Muster für eine Arbeitgeberbescheinigung/einen Passierschein, das vom Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. entworfen wurde und als Anlage beigefügt ist.

9. Kurzarbeitergeld: Prüfung der Antragsvoraussetzungen (Stand: 27.03.2020)

Das Wichtigste:

Bis zum 31.12.2020 gilt nach dem aktuellen Erlass der Bundesregierung ein erleichterter Zugang zum Kurzarbeitergeld.

Die Bundesregierung hat durch Verordnung bis zum 31.12.2020 befristete Erleichterungen für die Gewährung von Kurzarbeitergeld erlassen. Begünstigte sind zwar die betroffenen Beschäftigten, der Arbeitgeber muss allerdings den Antrag stellen und das Kurzarbeitergeld mit den Löhnen und Gehältern abrechnen. Der Arbeitgeber selbst wird von der Zahlung der Sozialversicherungsbeiträge entlastet.

Wohnungsunternehmen, die in der Folge der Corona-Krise Kurzarbeit anordnen, sollten die im Folgenden dargestellten erleichterten Voraussetzungen für die Gewährung von Kurzarbeitergeld prüfen:

- Der Arbeitsausfall beruht auf wirtschaftlichen Gründen oder auf einem unabwendbaren Ereignis.
- Der Arbeitsausfall ist unvermeidbar und der Betrieb hat alles getan, um ihn zu vermindern oder zu beheben.
- Der Arbeitsausfall ist von vorübergehender Natur. Das bedeutet, dass innerhalb der Bezugsdauer grundsätzlich wieder mit dem Übergang zur regulären Arbeitszeit gerechnet werden kann.
- Der Arbeitsausfall wurde der Agentur für Arbeit angezeigt.
- Die Arbeitnehmerin oder der Arbeitnehmer setzt nach Beginn des Arbeitsausfalls eine versicherungspflichtige Beschäftigung fort und es erfolgt keine Kündigung.
- Ein Betrieb kann bereits Kurzarbeit anmelden, wenn mindestens zehn Prozent der Beschäftigten im Betrieb von einem Arbeitsausfall betroffen sind. Diese Schwelle liegt bisher bei einem Drittel der Belegschaft.
- Auf den Aufbau negativer Arbeitszeitsalden vor Zahlung des Kurzarbeitergeldes wird vollständig verzichtet. Das bislang geltende Recht verlangt, dass in Betrieben, in denen Vereinbarungen zu Arbeitszeitschwankungen genutzt werden, diese auch zur Vermeidung von Kurzarbeit eingesetzt werden.
- Auch Leiharbeiterinnen und Leiharbeiter können Kurzarbeitergeld beziehen.
- Die Sozialversicherungsbeiträge, die Arbeitgeber für ihre kurzarbeitenden Beschäftigten allein tragen müssen, wird die Bundesagentur für Arbeit vollständig erstatten.
- Für Bezieherinnen und Bezieher von Saison-Kurzarbeitergeld werden die Sozialversicherungsbeiträge nicht aus der Winterbeschäftigungs-Umlage, sondern auch aus Beitragsmitteln erstattet.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte der als Anlage beigefügten FAQ-Liste der Bundesanstalt für Arbeit (BA). Der schnellen Information dient auch das Video der BA, das Sie sich unter folgendem Link anschauen können:

<https://www.arbeitsagentur.de/news/corona-virus-informationen-fuer-unternehmen-zumkurzarbeitergeld>

10. Unter welchen Voraussetzungen können Unternehmen derzeit die Stundung von Sozialversicherungsbeiträgen beantragen? (Stand: 27.03.2020)

Um durch die Corona-Krise finanziell belastete Unternehmen zu entlasten, werden auf Antrag bereits fällig gewordenen und noch fällig werdenden Sozialversicherungsbeiträge derzeit für die Monate März und April 2020 gestundet. Stundungen werden zunächst längstens bis zum Fälligkeitstermin für die Beträge des Monats Juni 2020 gewährt. Stundungszinsen werden nicht berechnet. Auch von der Erhebung von Säumniszuschlägen und Mahngebühren soll für den vorgenannten Zeitraum abgesehen werden.

Anträge auf Beitragsstundungen sollten - zumindest für den Monat März - bis zum 26.03.2020 gestellt werden, wobei Fristversäumnisse nicht zum Nachteil der Unternehmen gehen. Die Antragstellung sollte aber so schnell wie möglich erfolgen. Verantwortlich für die Abwicklung der Beitragsstundung sind die jeweiligen Krankenkassen bzw. Einzugstellen.

Vorrangig müssen Unternehmen jedoch die Entlastungsmöglichkeiten nach den aktuellen Regeln über Kurzarbeit in Anspruch nehmen. Vorrangig sind zudem sonstige Unterstützungs- und Hilfsmaßnahmen zu nutzen, z.B. die Fördermittel und Kredite, die von der Bundesregierung als Schutzschirm vorgesehen sind. Die dadurch für die Unternehmen zur Verfügung stehenden bzw. freiwerdenden Mittel sind nach Gewährung auch für die Zahlung der Sozialversicherungsbeiträge einschließlich der bis dahin gestundeten Beiträge zu verwenden.

III. Mietrecht

1. Veröffentlichung von Handlungsempfehlungen (Stand: 17.03.2020)

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 Ablese- 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? (Stand: 17.03.2020)

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

8. Verweigerung des Zutritts (Stand: 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 (Stand: 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 (Stand: 26.03.2020)

Grundsätzlich bleibt ein Umzug rechtlich möglich. Bitte beachten Sie aber die Einhaltung der Hygieneregeln (Mundschutz). Auch hier sollte überlegt werden, ob manche arbeiten getrennt durchgeführt werden können.

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.

12. Was hat das Bundeskabinett am 23.3.2020 für das Mietrecht beschlossen? (Stand: 24.03.2020)

Das Bundeskabinett hat am 23.03.2020 den Entwurf eines Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht beschlossen. Der Beschluss der Bundesregierung sieht im Mietrecht vor, dass der Vermieter ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen kann, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist glaubhaft zu machen. Sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt.

Über den ersten Entwurf war der GdW frühzeitig informiert. Durch zahlreiche Gespräche und Anschreiben konnten gegenüber dem ersten Entwurf zwei wesentliche Verbesserungen erzielt werden.

1. Der erste Entwurf hat eine Kündigungsbeschränkung bis zum 30. September vorgesehen. Diese soll nunmehr bis zum 30. Juni 2020 gelten.
2. Der erste Entwurf sah vor, dass eine Vermutung dafür besteht, dass die Nichtleistung der Miete auf den Auswirkungen der COVID – Pandemie beruht. Eine solche Vermutung hätte der Vermieter kaum widerlegen können. Nunmehr muss der Mieter den Zusammenhang zwischen Nichtleistung und den Auswirkungen der COVID-19 – Pandemie glaubhaft machen.

Parallel zu unsren Gesprächen und Einwirkungen auf den aktuellen Entwurf des Gesetzes, welcher noch in dieser Woche verabschiedet wird, bleibt es dabei, dass der GdW sich sehr nachhaltig und gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund für einen "Sicher-Wohnen-Fonds" einsetzen wird. Mieter, die kurzfristig durch die Pandemie unverschuldet ihr Einkommenseinbußen erleiden und ganz oder teilweise nicht mehr zur Zahlung ihrer Mieten in der Lage sind soll durch diesen Fonds die Miete verauslagt werden, bis ggf. andere Sicherungssysteme (Wohngeld oder KdU) einspringen.

Die Mittel aus diesem staatlichen Sicherungssystem müssen schnell und unbürokratisch geleistet werden.

13. Hat der Vermieter trotz des Beschlusses einen Anspruch auf Mietzahlungen? (Stand: 26.03.2020)

Die Miete bleibt regulär fällig. Dies hat zur Folge, dass Mieter bei nicht fristgerechter Leistung in Verzug geraten und Verzugszinsen fällig werden können. Sie habe aber nach dem Gesetzentwurf bis zum 30. Juni 2022 Zeit die Mietschulden zu begleichen. Schaffen sie dies nicht, kann eine Kündigung wegen Zahlungsrückstands auch auf ausgebliebene Zahlungen aus dieser Zeit erfolgen.

Also:

1. Das Gesetz ändert nichts an der Zahlungsverpflichtung des Mieters. Zahlt der Mieter die Miete nicht, kommt er – ganz normal – in Verzug
2. Rückläufer etc. können ggf. ebenfalls als Verzugschaden angemeldet werden.
Aber: Hat der Mieter glaubhaft gemacht, dass er die Miete nicht zahlen kann, weil die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruhen, sollten weitere Maßnahmen zur Einholung des rückständigen Teils (1. April bis 30. Juni 2020) erst einmal unterbleiben.

14. Was muss ein Mieter tun, um sich während der COVID-19-Pandemie vor einer Kündigung zu schützen? (Stand: 24.03.2020)

Ein Mieter sollte dem Vermieter mitteilen, wenn er infolge der COVID-19 Pandemie zeitweise keine Miete zahlen kann. Er muss dies dem Vermieter auch glaubhaft machen. Zur Glaubhaftmachung kann er sich entsprechender Nachweise, einer Versicherung an Eides Statt oder sonst geeigneter Mittel bedienen. Hierfür kommen in Frage: Der Nachweis der Antragstellung beziehungsweise die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitsgebers oder andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstaussfall.

15. Was ist mit den Mietzahlungen, die ein Mieter derzeit nicht leisten kann? (Stand: 24.03.2020)

Mieter bleiben zur fristgerechten Zahlung verpflichtet, auch wenn sie im Krisenzeitraum nicht über die finanziellen Mittel dafür verfügen sollten. Dies hat zur Folge, dass Mieter bei nicht fristgerechter Leistung in Verzug geraten und Verzugszinsen fällig werden können. Sie haben aber bis zum 30. Juni 2022 Zeit, die Mietschulden zu begleichen. Schaffen sie dies nicht, kann eine Kündigung wegen Zahlungsrückstands auch auf ausgebliebene Zahlungen aus dieser Zeit erfolgen.

16. Müssen Mieter die Miete mit Zinsen zurückzahlen? (Stand: 24.03.2020)

Das kommt auf den Einzelfall an – aber grundsätzlich ja. Denn die Mieten bleiben weiter regulär fällig. Beahlt ein Mieter die fällige Miete nicht fristgerecht, dann kommt er grundsätzlich in Verzug. Der Vermieter kann dann – bis der Betrag beglichen ist – hierfür Verzugszinsen verlangen. Diese belaufen sich derzeit auf ca. 4 %.

17. Können Gästewohnungen weiterhin vermietet werden, wenn die Verordnungen zur sozialen Distanzierung besagen, dass keine touristischen Vermietungen stattfinden dürfen? Müssen belegte Wohnungen geräumt werden? Sollen alle zukünftigen Anmietungen/Reservierungen für die es schon Verträge gibt abgesagt werden? (Stand: 25.03.2020)

Regelungen für Gästewohnungen richten sich nach Landesweisungen. Hier dürfen auf keinen Fall mehr neue Beherbergungen vorgenommen werden.

Die erzwungene Abreise wird unterschiedlich geregelt. Hier bitte jeweils landesrechtliche Normen beachten. In der Regel sind Gäste nach Hause zu schicken. Zukünftige Vermietungen müssen aber nur dann abgesagt werden, wenn sie sich zeitlich noch innerhalb des Geltungsbereichs der jeweiligen landesrechtlichen Verordnungen befinden. Vermietungen für den Zeitraum danach müssen nicht schon jetzt stornieren werden. Ob die Befristung der jeweiligen landesrechtlichen Verordnungen aber demnächst verlängert wird, kann man leider nicht vorhersagen.

18. Können Wohnungsabnahmen durchgeführt werden? (Stand: 27.03.2020)

Ja. Die Wohnung gehört nicht zum öffentlichen Raum. Nutzen Sie aber bitte die Möglichkeiten der Digitalisierung und halten Sie voneinander Abstand. Bitte beachten Sie auch die oben unter Ziff. I beschriebenen Hygienevorschriften. Und: Es müssen sich nicht zwingend zwei oder mehrere Personen bei der Übergabe in der Wohnung aufhalten.

Wird die Wohnungsabnahme verweigert, bitte vermerken Sie dies. Bei einem daraus entstandenen Schaden dürfte es darauf ankommen, ob die Abnahme zurecht verweigert worden ist, vgl. hier auch die Antworten zu den Fragen 2 und 3.

Sollte tatsächlich jeder Mitarbeiter Ihres Unternehmens unter Quarantäne stehen, könnte ein nicht unter Quarantäne stehender Dritter als Vertreter (z.B. externe Hausverwaltung) eingesetzt werden, der die Wohnungsübergabe mit den Mietern vornimmt.

IV. Wohnungseigentum/WEG Recht (Stand: 26.03.2020)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Verwalterbestellung

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

b) Der Wirtschaftsplan gilt fort

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

c) Die Jahresabrechnung

Über die Jahresabrechnung ist dagegen zu beschließen, sobald die 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.

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

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

Auf der Grundlage des geltenden Rechts kann und muss der Verwalter demnach ohne vorherigen Beschluss der Wohnungseigentümer alle unaufschiebbaren Maßnahmen veranlassen.

Das gilt insbesondere für den Fall, dass dem gemeinschaftlichen Eigentum ein Schaden droht, wenn nicht umgehend gehandelt würde. Insbesondere notwendige Reparaturen können auf dieser Grundlage vom Verwalter veranlasst werden.

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

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

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

8. Wohnungseigentumsverwaltung (Stand: 24.03.2020)

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

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

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

a) Handlungsempfehlung zu Wohnungsbesichtigungen (Stand: 24.03.2020)

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

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

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

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

Sollte der Mieter die Besichtigung dennoch nicht dulden, besteht nur die Möglichkeit, Duldungsklage auf Zutritt zu erheben. Hier wird der Vermieter aufgrund der derzeitigen Situation - auch bei den Gerichten werden zurzeit nur die dringendsten Fälle verhandelt – Geduld und Zeit aufbringen müssen. Von daher ist der Vermieter/Verwalter realistischer Weise von der Zustimmung des Mieters abhängig und sollte den – nachvollziehbaren - Bedenken und ggf. geforderten „Auflagen“ des Mieters Rechnung tragen. Quelle: [Newsletter BREIHOLDT VOSCHERAU, Extra-Ausgabe 03/2020](#)

V. 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. Hie-

raus 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 insofern 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.“

VI. 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: 26.03.2020)

Angesichts der zwischen der Bundesregierung und den Landesregierungen vereinbarten Maßnahmen 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 Maßnahmen im Ergebnis dazu führen werden, dass im ersten Halbjahr 2020 keine entsprechenden Versammlungen mehr durchgeführt werden können.

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

Sofern die Maßnahmen 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.

Wie die Gesetzesbegründung zum Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht ausdrücklich klarstellt, kann die Fristüberschreitung mangels Verschulden des Vorstandes im Rahmen der genossenschaftlichen Pflichtprüfung auch nicht dazu führen, dass die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung in Zweifel gezogen werden könnte.

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) Darf ausnahmsweise der Aufsichtsrat den Jahresabschluss feststellen? (Stand: 26.03.2020)

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht können Jahresabschlüsse, deren Feststellung im Jahr 2020 erfolgen soll, abweichend von § 48 Abs. 1 GenG auch durch den Aufsichtsrat festgestellt werden.

f) Ist die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates durch Beschluss der Mitgliederversammlung rechtswirksam ist, wenn die Feststellung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat erfolgte? (Stand: 26.03.2020)

Es hat keine Auswirkungen auf die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, wenn der Aufsichtsrat den Jahresabschluss feststellt.

g) Hat eine verspätet stattfindende Generalversammlung Auswirkungen auf die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens? (Stand: 26.03.2020)

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 können.

h) Kann das Auseinandersetzungsguthaben ausnahmsweise ohne Feststellung des Jahresabschlusses durch die Generalversammlung erfolgen? (Stand: 26.03.2020)

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht darf der Vorstand im Jahr 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats nach pflichtgemäßem Ermessen eine Abschlagszahlung auf eine zu erwartende Auszahlung eines Auseinandersetzungsguthabens eines ausgeschiedenen Mitgliedes leisten.

Ein solcher Abschlag darf jedoch nur bezahlt werden, wenn ein vorläufiger Abschluss für das vergangene Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss ergibt. Als Abschlag darf höchstens die Hälfte des Betrages gezahlt werden, der von dem Jahresüberschuss nach Abzug der Beträge verbleibt, die nach Gesetz oder gemäß der Satzung Gewinnrücklagen einzustellen sind. Außerdem darf der Abschlag nicht die Hälfte des vorherigen Bilanzgewinns übersteigen.

i) Darf eine Dividendenzahlung ohne Feststellung des Jahresabschlusses durch die Generalversammlung erfolgen? (Stand: 26.03.2020)

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht darf der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats nach pflichtgemäßem Ermessen eine Abschlagszahlung auf eine an ein Mitglied zu erwartende Dividendenzahlung leisten.

Ein solcher Abschlag darf jedoch nur bezahlt werden, wenn ein vorläufiger Abschluss für das vergangene Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss ergibt. Als Abschlag darf höchstens die Hälfte des Betrages gezahlt werden, der von dem Jahresüberschuss nach Abzug der Beträge verbleibt, die nach Gesetz oder gemäß der Satzung Gewinnrücklagen einzustellen sind. Außerdem darf der Abschlag nicht die Hälfte des vorherigen Bilanzgewinns übersteigen.

j) Hat eine verspätet stattfindende Generalversammlung Auswirkungen auf eine ggf. erforderliche (Neu-)Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern? (Stand: 26.03.2020)

Nach § 24 Abs. 4 der GdW-Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften 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.

Des Weiteren stellt das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht klar, dass Aufsichtsratsmitglieder, deren Bestellungen im Jahr 2020 ablaufen, auch nach Ablauf ihrer Amtszeit bis zur Bestellung seines Nachfolgers im Amt bleiben.

k) Darf die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats weniger als die durch Gesetz oder Satzung bestimmte Mindestzahl betragen? (Stand: 26.03.2020)

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht darf die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats im Jahr 2020 weniger als die durch Gesetz oder Satzung bestimmte Mindestzahl betragen.

l) Können Beschlüsse der Generalversammlung schriftlich oder elektronisch gefasst werden? (Stand: 26.03.2020)

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht können in Bezug auf Generalversammlungen, die im Jahr 2020 durchgeführt werden, abweichend von § 43 Abs. 7 Satz 1 GenG Beschlüsse der Mitglieder auch dann schriftlich oder elektronisch gefasst werden, wenn dies in der Satzung nicht ausdrücklich zugelassen ist.

Der Vorstand hat in diesem Fall dafür zu sorgen, dass der Niederschrift gemäß § 47 GenG ein Verzeichnis der Mitglieder, die an der Beschlussfassung mitgewirkt haben beigelegt ist. Bei jedem Mitglied, das an der Beschlussfassung mitgewirkt hat, ist die Art der Stimmabgabe zu vermerken.

Die Anfechtung eines solchen Beschlusses kann unbeschadet der Regelungen in § 51 Abs. 1 und 2 GenG nicht auf Verletzungen des Gesetzes oder der Mitgliedrechte gestützt werden, die auf technische Störungen im Zusammenhang mit der Beschlussfassung nach Satz 1 zurückzuführen sind, es sei denn, der Genossenschaft ist Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen.

Ungeachtet der eröffneten Option der Durchführung einer "virtuellen" Generalversammlung sollte jedoch zunächst einmal die weitere Entwicklung abgewartet werden, bevor eine virtuelle Generalversammlung durchgeführt wird. Derzeit bietet es sich eher an, abzuwarten, inwiefern sich in den nächsten Wochen abzeichnen lässt, ob die Ausbreitung der Infektionen im zweiten Halbjahr insoweit abgeklungen ist und die Beschränkungen der Versammlungsmöglichkeiten insoweit aufgehoben wurden, dass eine herkömmliche Generalversammlung im zweiten Halbjahr stattfinden kann.

Damit kann zwar die 6-Monatsfrist im Sinne von § 48 GenG nicht eingehalten werden, allerdings hat dies keine Sanktionen zur Folge und die Fristeinholung kann auch nicht durch ein Zwangsgeld nach § 160 GenG erzwungen werden. Wie die Gesetzesbegründung ferner ausdrücklich klarstellt, kann die Fristüberschreitung mangels Verschulden des Vorstandes im Rahmen der genossenschaftlichen Pflichtprüfung auch nicht dazu führen, dass die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung in Zweifel gezogen werden könnte.

m) Gibt es Erleichterungen bei der Einberufung der Generalversammlung? (Stand: 26.03.2020)

Es ist nicht ausgeschlossen, dass eine den Anforderungen der Satzung entsprechende Einberufung, bspw. im für Bekanntmachungen vorgesehenen Genossenschaftsblatt, nicht möglich ist, weil dieses aufgrund der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie bspw. nicht gedruckt oder verteilt werden kann.

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht kann daher die Einberufung von Generalversammlungen, die im Jahr 2020 stattfinden, abweichend von § 46 Abs. 1 Satz 1 GenG im Internet auf der Internetseite der Genossenschaft oder durch unmittelbare Benachrichtigung der Mitglieder in Textform erfolgen.

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) Gibt es Sonderregelungen hinsichtlich der Amtszeit? (Stand: 26.03.2020)

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht bleiben Vorstandsmitglieder, deren Bestellungen im Jahr 2020 ablaufen, auch nach Ablauf ihrer Amtszeit bis zur Neubestellung eines Nachfolgers im Amt.

Ist dies jedoch z. B. aus gesundheitlichen Gründen nicht möglich oder stirbt ein Vorstandsmitglied und wird dadurch die gesetzliche oder satzungsmäßige Mindestzahl an Mitgliedern unterschritten, ist dies unschädlich. Denn die gesetzliche Regelung bestimmt ferner, dass die Anzahl der Mitglieder des Vorstands weniger als die durch Gesetz oder Satzung bestimmte Mindestzahl betragen darf.

Wenn ungeachtet der gesetzlichen Sonderregelung bei Unterschreiten der gesetzlichen oder satzungsmäßigen Mindestzahl ein Ersatz für das bspw. verstorbene Vorstandsmitglied gefunden werden soll, gibt es zwei Wege:

Sofern die Zahl der Vorstandsmitglieder unter die gesetzliche oder satzungsmäßige Mindestzahl sinkt und die Generalversammlung für die (Nach-)Bestellung eines Vorstandsmitgliedes zuständig ist, 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.

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).

5. Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat

a) Können Beschlüsse ohne physische Anwesenheit der Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder gefasst werden? (Stand: 26.03.2020)

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht können Sitzungen des Vorstands oder Aufsichtsrats oder deren gemeinsame Sitzungen, die im Jahr 2020 stattfinden, auch ohne Grundlage in der Satzung oder in der Geschäftsordnung im Umlaufverfahren in Textform oder als Telefon- oder Videokonferenz durchgeführt werden.

Die Gesetzesbegründung stellt insoweit ferner klar, dass ggf. entgegenstehende Satzungsregelungen oder Regelungen in der jeweiligen Geschäftsordnung aufgrund der gesetzlichen Sonderregelung während des Geltungszeitraums dieser Sonderregelung unbeachtlich sind.

Hinweis: Das Gesetz wurde am 25.03.2020 im Bundestag beschlossen und wird voraussichtlich am 27.03.2020 im Bundesrat beschlossen werden.

VII. 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 insofern 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.“

VIII. 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.

IX. Baurecht/Bauvertragsrecht/Werkvertragsrecht

1. Erlass des BMI für Baustellen des Bundes (Stand: 25.03.2020)

Das BMI hat einen [Erlass](#) zu bauvertraglichen Fragen der Corona-Pandemie an das BBSR gerichtet. **Baustellen des Bundes** sollen unter Sicherheitsmaßnahmen möglichst weiter betrieben werden. Eine besondere Bedeutung komme in dieser Situation dem Sicherheits- und Gesundheitskoordinator nach § 3 BaustellenV zu.

Zu Sicherheitsmaßnahmen hat die Berufsgenossenschaft des Bauwesens eine [Reihe Informationen](#) erarbeitet, darunter Kurz-Handlungshilfen zur Erstellung und Dokumentation der Gefährdungsbeurteilung für Beschäftigte, Baustellen und [Handwerker/Beschäftigte im Kundendienst](#).

Weitere Infos im Erlass für die öffentlichen Bauvorhaben betreffen die Handhabung von Bauablaufstörungen und diskutiert die Frage der höheren Gewalt. Hinsichtlich Zahlungen wird darauf hingewiesen, dass die unverzügliche Prüfung und Begleichung von Rechnungen in der jetzigen Situation einen besonders hohen Stellenwert habe.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

X. Förderung/Unterstützung in der Corona-Krise (27.03.2020)

Zur Abfederung der Auswirkungen der Corona-Pandemie wurde ein Milliarden-Hilfspaket aufgelegt. Die Maßnahmen des Bundes (Wirtschaftsstabilisierungsfonds, Soforthilfe, KfW-Sonderprogramm 2020) werden durch Maßnahmen der Bundesländer flankiert.

1. Wirtschaftsstabilisierungsfonds

a) Zweck des Wirtschaftsstabilisierungsfonds

Der Wirtschaftsstabilisierungsfonds dient der Stabilisierung von Unternehmen der Realwirtschaft durch Überwindung von Liquiditätsengpässen und durch Schaffung der Rahmenbedingungen für eine Stärkung der Kapitalbasis von Unternehmen, deren Bestandsgefährdung erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaft, die technologische Souveränität, Versorgungssicherheit, kritische Infrastrukturen oder den Arbeitsmarkt hätte

Der Wirtschaftsstabilisierungsfonds sieht folgende Stabilisierungsinstrumente vor:

- **Liquiditätsgarantien:** Garantierahmen in Höhe von 400 Mrd. EUR, um Liquiditätsengpässen von Unternehmen zu begegnen und um ihnen zu helfen, sich am Kapitalmarkt zu refinanzieren.
- **Kapitalmaßnahmen:** Kreditermächtigung in Höhe von 100 Mrd. EUR für direkte Rekapitalisierungsmaßnahmen, um die Solvenz von Unternehmen sicherzustellen (insbesondere Erwerb von Anteilen oder stillen Beteiligungen, Zeichnung von Genussrechten oder Nachrangdarlehen).
- **Refinanzierung:** Kreditermächtigung in Höhe von 100 Mrd. EUR zur Refinanzierung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bei der Ausführung der ihr zugewiesenen Sonderprogramme.

b) Welche "Unternehmen der Realwirtschaft" sind antragsberechtigt?

Unternehmen der Realwirtschaft im Sinne des Wirtschaftsstabilisierungsfonds sind Wirtschaftsunternehmen, die nicht Unternehmen des Finanzsektors und keine Kreditinstitute oder Brückeninstitute sind und die in den letzten beiden bereits bilanziell abgeschlossenen Geschäftsjahren vor dem 01.01.2020 mindestens zwei der drei folgenden Kriterien erfüllt haben:

- a) eine Bilanzsumme von mehr als 43 Mio. EUR,
- b) mehr als 50 Mio. EUR Umsatzerlöse sowie
- c) mehr als 249 Arbeitnehmer im Jahresdurchschnitt.

c) Bewertung der Wirksamkeit für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft

GdW Unternehmen fallen in der überwiegenden Mehrheit nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Errichtung eines Wirtschaftsstabilisierungsfonds. Die Zielrichtung des Gesetzes ist es, systemrelevante Großunternehmen, die durch die Corona-Pandemie in Liquiditätsschwierigkeiten geraten sind, am Leben zu halten. Von den GdW Unternehmen würden bezüglich der Größenkriterien gerade mal 89 Unternehmen in den Anwendungsbereich fallen.

XI. Datenschutz

1. Informationen zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie (Stand: 24.03.2020)

Die Datenschutzkonferenz (DSK), das Gremium der unabhängigen deutschen Datenschutzaufsichtsbehörden des Bundes und der Länder, haben Informationen für Unternehmen zum Umgang mit dem Datenschutz im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie veröffentlicht:

https://www.bfdi.bund.de/DE/Datenschutz/Themen/Gesundheit_Soziales/GesundheitSozialesArtikel/Datenschutz-in-Corona-Pandemie.html?cms_templateQueryString=Corona&cms_sortOrder=score+desc

Die Datenschützer stellen klar, dass der Schutz personenbezogener Daten und Maßnahmen zur Bekämpfung der Infektion sich nicht entgegenstehen.

2. Dazu zusammengefasst die wichtigsten Hinweise zur Verarbeitung von Gesundheitsdaten zum Schutz vor Corona-Infektionen: (Stand: 24.03.2020)

Bei dem Schutz vor Corona-Infektionen in ihrem Unternehmen kommt es zur Verarbeitung von Gesundheitsdaten, die nach Art. 9 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) besonders geschützt sind. Zur Eindämmung der Corona-Pandemie und zum Schutz des Unternehmens werden derzeit folgende Maßnahmen zur Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten als zulässig eingestuft:

- Informationen zu einer festgestellten Infektion oder Kontakt mit einer nachweislich infizierten Person,
- Informationen über einen Aufenthalt in einem vom Robert-Koch-Institut (RKI) als Risikogebiet eingestuften Gebiet,
- Informationen von Gästen und Besuchern, insbesondere um festzustellen, ob diese selbst infiziert sind oder im Kontakt mit einer nachweislich infizierten Person standen,
- Informationen von Gästen und Besuchern, ob diese sich im relevanten Zeitraum in einem vom RKI als Risikogebiet eingestuften Gebiet aufgehalten haben,
- Offenlegung personenbezogener Daten von nachweislich infizierten oder unter Infektionsverdacht stehenden Personen zur Information von Kontaktpersonen nur, wenn die Kenntnis der Identität für die Vorsorgemaßnahmen der Kontaktpersonen ausnahmsweise erforderlich ist.

Die Berechtigung zur Verarbeitung personenbezogener Mitarbeiterdaten ergibt sich in diesen

Fällen für Unternehmen im nicht-öffentlichen Bereich aus § 26 Abs 1 BDSG bzw. Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. f) DSGVO. Soweit Gesundheitsdaten verarbeitet werden, sind zudem auch § 26 Abs. 3 BDSG und Art. 9 Abs. 2 lit. b) DSGVO einschlägig.

Sollten Sie vorhaben, Fiebertemperaturen und sonstige medizinische Maßnahmen (z.B. Rachenabstriche für Speichelproben) durchführen zu wollen, können diese Maßnahmen durchaus als zulässig angesehen werden, wenn die Ergebnisse nur für eine Einlasskontrolle mit Entscheidung Zutritt ja/nein genutzt werden oder wenn die Maßnahmen rein freiwillig ohne Nutzungsverpflichtung sind.

3. Information zur Einrichtung von Heimarbeitsplätzen (Stand: 24.03.2020)

Auch im Home-Office müssen die Voraussetzungen zur Einhaltung der bestehenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen gegeben sein. Die Verantwortlichkeit des Unternehmens und damit ggf. auch die persönliche Haftung der Geschäftsführung bleiben bestehen. Es sollte konkrete Vorgaben für die Beschäftigten geben wie der Arbeitsplatz zu Hause zu gestalten ist. Dies sollte in einer Richtlinie zu Datenschutz und Datensicherheit bei Home-Office-Tätigkeit erfolgen.

Sollten Sie über diese Richtlinie nicht verfügen, sind folgende Maßnahmen zur Gewährleistung der nach der DSGVO geforderten technischen und organisatorischen Maßnahmen zur Datensicherheit mindestens zu ergreifen:

- Mitarbeitern sollten für die Arbeit im Home-Office oder von unterwegs dienstliche Endgeräte mit entsprechenden Benutzer- und Zugriffsrechten zur Verfügung gestellt werden, der Einsatz privater Geräte ist zu verbieten und dies, soweit möglich, auch technisch zu unterbinden.
- Die Festplatten bei mobilen Endgeräten sollten verschlüsselt werden, so dass die Daten bei Verlust des Geräts vor dem Zugriff Unbefugter geschützt sind.
- Daten außerhalb der gesicherten Arbeitsstätte zu verarbeiten, birgt das Risiko eines Datenverlustes. Arbeitsergebnisse lokal zu speichern sollte nicht erlaubt sein. Die Kommunikation mit der Arbeitsstelle hat über eine verschlüsselte Verbindung zu erfolgen. Hierzu sollte eine VPN-Verbindung genutzt werden (IPSec, OpenVPN u.a.), die eine Verbindung zu den Systemen des Unternehmens herstellen und keine lokale Speicherung erlauben.
- Der Einsatz von Zertifikaten, Chipkarten und/oder Hardwaretoken ist zu empfehlen und sorgt für eine sichere Identifikation und Authentifizierung am Unternehmensnetzwerk. Die Zertifikate sollten regelmäßig erneuert und auf Schwachstellen überprüft werden.
- Am häuslichen Arbeitsplatz sollte das private Wireless LAN derart eingerichtet sein, dass ein hinreichend sicherer und aktueller Sicherheitsstandard implementiert ist (Verschlüsselung mit WPA2). Der Routerzugriff sollte mit einem eigenen und nicht herstellereitig vorgegebenen Schlüssel mit einer Passwortlänge von mindestens 12 Zeichen, bestehend aus Buchstaben in Groß- / Kleinschreibung, Zahlen und Sonderzeichen jeweils ohne erkennbaren Sinnzusammenhang versehen sein.
- Die Mitarbeiter sollten verpflichtet werden und Maßnahmen kennen, um vertrauliche Daten und Informationen vor Einsicht und Zugriff Dritter zu schützen, wie z. B. die Ausrichtung des Monitors, die Verwendung eines Blickschutzfilters sowie die Einrichtung und Nutzung eines automatischen, passwortgeschützten Bildschirmschoners.

- Die vom Arbeitgeber zur Verfügung gestellte IT-Ausstattung darf ausschließlich für dienstliche Zwecke genutzt werden, damit eine problematische Vermischung von privaten und beruflichen Daten ausgeschlossen ist.
- Es sollten Regelungen zum Umgang mit gedruckten Dokumenten vorgegeben werden, wie z. B. dass diese nach deren Nutzung zu schreddern sind und keinesfalls als Schmier- noch Malpapier für Kinder zweckentfremdet werden sollten.

Weiterführende Informationen zum Datenschutz bezüglich Home Office finden Sie unter: <https://www.datenschutzzentrum.de/uploads/it/uld-ploetzlich-homeoffice.pdf>

XII. Weitere Informationen

1. Steuerrechtliche Fragestellungen (Stand: 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 Gewerbesteuermessbetrages 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>

2. Grundsatzwissen über COVID-19 (Stand: 26.03.2020)

Eine Wissensplattform für Mediziner stellt aktuelle Informationen über Covid-19 zur Verfügung, z.B. Inkubationszeit, Dauer der Ansteckung, Transmissionswege, Überträger, Immunität und Einflussfaktoren auf die Übertragung und Verbreitung. Quelle: <https://www.am-boss.com/de/wissen/COVID-19>

3. Bericht zur Auswirkung der Corona-Pandemie auf den Arbeitsmarkt des Instituts für Arbeitsmarkt und Berufsforschung IAB in Nürnberg (Stand: 26.03.2020)

Ausgang für das berechnete Modell ist die Annahme, dass ein Teil der Wirtschaftstätigkeit für sechs Wochen ausfällt und dann über einen ebenso langen Zeitraum zur Normalität zurückkehrt. Zugleich wird unterstellt die Weltwirtschaft gerät in eine deutliche Rezession, die nicht zu einer systemischen Krise anwächst. Für das Jahr 2020 kann unter dieser Annahme eine drastische Schrumpfung des realen Bruttoinlandsprodukts von 2,0 Prozent erwartet werden. Die Zahl der Arbeitslosen steigt im Jahresdurchschnitt um 90.000. Bei der Erwerbstätigkeit ergibt sich im Jahresdurchschnitt nur noch Stagnation, zeitweise sinkt sie um 300.000 Personen.

Alternativ wird das Szenario betrachtet in dem ein Teil der Wirtschaftstätigkeit von zweieinhalbmonatigen Ausfällen betroffen ist, die sich erst bis zum Jahresende wieder normalisieren. Daraus ergäbe sich für das Jahr 2020 rechnerisch eine BIP-Schrumpfung um 4,7 Prozent. In dem Fall zweieinhalbmonatiger Ausfälle mit Normalisierung der Wirtschaftstätigkeit erst bis zum Jahresende wird die Belastung für den Arbeitsmarkt erheblich größer. Bei der Erwerbstätigkeit würde man sich im Bereich doppelt so hoher Rückgänge der Erwerbstätigkeit (-600.000 Personen) bewegen. Auch die Arbeitslosigkeit würde zunächst deutlich stärker steigen und im weiteren Jahresverlauf langsamer wieder zurückgehen. Im ungünstigen Falle könnte die Marke von drei Millionen Arbeitslosen im Laufe des Jahres wieder überschritten werden.

Den vollständigen Bericht finden Sie unter: <http://doku.iab.de/kurzber/2020/kb0720.pdf>

4. F&A des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (Stand: 27.03.2020)

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz in Berlin hat ein Papier mit Fragen und Antworten zum Schutz der Mieterinnen und Mieter in Zeiten der COVID- 19-Pandemie erstellt.

Das PDF kann hier heruntergeladen werden:

https://www.bmju.de/DE/Themen/FokusThemen/Corona/Miete/032320_FAQ_Miete.pdf?__blob=publicationFile&v=2

XIII. Anlagen

1. Arbeitgeberbescheinigung und Passierschein (Stand: 24.03.2020)