

Informationen und Sonderregelungen zum Wohnungseigentumsgesetz anlässlich der COVID-19-Pandemie

Die Covid-19-Pandemie hat mitunter die Unmöglichkeit der Durchführung einer Präsenzversammlung (Eigentümerversammlung) zur Folge. Neben der Schließung von Versammlungsstätten (Restaurants, Hotels etc.), der Fürsorgepflicht gegenüber dem Personal wie auch im Hinblick auf Eigentümer-Gruppen, die zu den Risiko-Gruppen (Vorerkrankungen, ältere Bürger/innen) gehören, wurde die Zusammenkunft der Eigentümer nunmehr auch grundsätzlich auf Grund behördlicher Anordnungen untersagt. Somit sind wir durch die Notstandsgesetzgebung an der Durchführung von Eigentümerversammlungen gehindert.

Anlässlich der jüngsten Entwicklungen hat die Bundesregierung daher am 25.03.2020 das *Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht* erlassen. Maßgeblich für das Wohnungseigentumsrecht sind vornehmlich die Vorschriften unter Art. 2 § 6 (Wohnungseigentümergeinschaft) hiernach die folgenden Festlegungen getroffen wurden:

- (1) Der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des WEG bleibt bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt.**
- (2) Der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan gilt bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort.**

In Ansehung an die bestehende Undurchführbarkeit von Präsenzversammlungen zielen die vorstehenden Regelungen darauf ab, die Handlungs- und Zahlungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft zu wahren. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bereits Regelungen enthält, die unterstützend heranzuziehen sind.

Gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG ist der Verwalter berechtigt, in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen. 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 auch befugt, Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind (§ 27 Abs. 3 Nr. 1-3 WEG). Es sind daher vom Verwalter alle unaufschiebbaren Maßnahmen zu veranlassen. Das gilt insbesondere dann, wenn dem gemeinschaftlichen Eigentum ein Schaden droht und nicht umgehend gehandelt würde. Insbesondere notwendige Reparaturen können auf dieser Grundlage vom Verwalter veranlasst werden, sodass die Gemeinschaft im Hinblick auf unaufschiebbare Maßnahmen auch in Zeiten der Covid-19-Pandemie handlungsfähig bleibt, wenn keine Eigentümerversammlung durchgeführt werden kann.

Im Ergebnis werden daher in absehbarer Zeit keine Wohnungseigentümerversammlungen stattfinden. Im Einzelfall werden wir prüfen, ob eine Beschlussfassung auf anderem Wege herbeigeführt werden. Neben der Beschlussfassung im Rahmen des schriftlichen Umlaufbeschlussverfahrens (§ 23 Abs. 3 WEG), werden wir die Möglichkeit zur Realisierung einer „Vertreterversammlung“ prüfen. Hierbei soll eine Eigentümerversammlung in den Geschäftsräumen der Verwaltung abgehalten werden, zu der zunächst sämtliche Eigentümer ordnungsgemäß geladen werden. Die Versammlung wird jedoch nur dann stattfinden, wenn sämtliche Eigentümer dem Verwalter Vertretungsvollmacht erteilen (ggf. weisungsgebunden). Im Rahmen dieser Vertreterversammlung, die selbstredend nur grundlegende Tagesordnungspunkte wie die Beschlussfassung über Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan zum Gegenstand haben (keine diskussionsintensiven Tagesordnungspunkte) bleiben die

grundlegenden Fragen einer zeitnahen Entscheidung durch die Wohnungseigentümer zugänglich. Sofern die Voraussetzungen zur Durchführung einer solchen Vertreterversammlung in Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft vorliegen, werden Sie hierüber von uns informiert.

Hausgeldzahlungen in Zeiten der Covid-19-Pandemie:

Klarstellend ist darauf hinzuweisen, dass die beschlossenen Hausgeldzahlungen auch weiterhin fristgerecht und in vollständiger Höhe zu leisten sind. Abweichende Regelungen sieht das Gesetz ausdrücklich nicht vor. Wir verweisen hierzu inhaltlich auf unsere umfangreichen Ausführungen zu den „**Informationen zu Mietzahlungen in Zeiten der Covis-19-Pandemie**“ – die ebenfalls über unsere Homepage www.rivw.de bezogen werden können. Im Gegensatz zur Mietzahlungspflicht besteht generell auch keine Möglichkeit, fällige Hausgeldraten zu stunden (Zahlungsaufschub, nicht Erlass oder Reduzierung), da es hierfür einerseits an einer Rechtsgrundlage und andererseits an der fehlenden Beschlussmöglichkeit fehlt.

Sollten Sie in Ansehung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie zur Zahlung des Hausgeldes nicht in der Lage sein, setzen Sie sich bitte zeitnah mit uns in Verbindung. In einem gemeinsamen Gespräch können wir Ihnen auf Ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnittene Lösungsansätze aufzeigen, die zumindest mittelfristig die Zahlung der Hausgeldbeiträge sicherstellen können.

Allgemeine Hinweise:

Für weitere Fragen stehen Ihnen unsere Mitarbeiter auch weiterhin während der gewöhnlichen Geschäftszeiten **telefonisch** zur Verfügung. Wir bitten jedoch um Verständnis, dass wir zum Schutz unserer Mitarbeiter, Mieter und Kunden derzeit keine persönlichen Termine wahrnehmen (unsere Büroräume bleiben für den Publikumsverkehr geschlossen, Ortstermine erfolgen nur in absoluten Ausnahmefällen).

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis. BLEIBEN SIE GESUND!

Grasleben, den 30.03.2020

gez. Dennis Sievers-Riedel
Geschäftsführer
Riedel Immobilienverwaltung GmbH