



Corona: Tipps und Hinweise für private Eigentümer und Vermieter; Stand 01.04.2020

Aufgrund der Corona-Krise hat der Gesetzgeber erhebliche gesetzliche Änderungen beschlossen, mit denen die wirtschaftlichen Folgen von Unternehmen und Bürgern abgemildert werden sollen. Diese gesetzlichen Änderungen betreffen auch private Eigentümer und Vermieter. Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. informiert daher auf insgesamt fünf Informationsblättern zu den aktuellen Gesetzesänderungen und den sich hieraus ergebenden Auswirkungen.

Teil II: Wohnungseigentumsrecht

Gesetzliche Vorgaben nach § 6 Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie

1) Verwalterbestellung

Während eines Kontaktverbots ist eine Eigentümerversammlung nicht zulässig. Die Bestellung eines neuen Verwalters kann daher nur durch einen sog. schriftlichen Umlaufbeschluss, § 23 Abs. 3 WEG, erfolgen. Bei diesem gilt jedoch, dass der Beschluss nur zustande kommt, wenn alle Mitglieder schriftlich ihre Zustimmung erteilt haben. Soweit dies nicht gelingt, bestimmen die nun eingeführten Gesetze, dass der zuletzt bestellte Verwalter so lange in seinem Amt verbleibt, bis er abberufen wurde oder ein neuer Verwalter bestellt wurde.

2) Wirtschaftsplan

Entsprechendes gilt für den zuletzt beschlossenen Wirtschaftsplan. Auch dieser bleibt bestehen bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans.

Tipps und Empfehlungen

1) Die Eigentümerversammlung

Unsere Empfehlung für kleinere Wohnungseigentümergeinschaften derzeit ist, dass Eigentümerversammlung in Form von Telefonkonferenzen vorbesprochen werden sollten. So erhalten die jeweiligen Miteigentümer die Chance, sich zu den verschiedenen Tagesordnungspunkten auszutauschen und der Versammlungsleiter kann bereits erkennen, wie das Abstimmungsverhalten eventuell enden wird. Im Anschluss an die Versammlung kann der Versammlungsleiter versuchen, alle Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren zu fassen.

Für dieses schriftliche Umlaufverfahren gilt nach den Regeln des Wohnungseigentumsgesetzes, dass diese nur als genehmigt gewertet werden können, wenn alle Eigentümer dem Beschlussantrag positiv zustimmen. Die vorab durchgeführte Telefonkonferenz wird zeigen, welche Beschlussanträge überhaupt eine realistische Chance im Umlaufverfahren haben.

2) Handlungsfähigkeit des Verwalters

Die Gesetzesbegründung zu den nun erfolgten Gesetzesänderungen stellt darüber hinaus klar, dass andere Regelungen als zur Verwalterbestellung oder dem Wirtschaftsplan nicht notwendig sind. Das geltende WEG-Recht ermöglicht dem Verwalter bereits, auch ohne Beschluss der Wohnungseigentümer tätig zu werden. Danach ist er in dringenden Fällen ermächtigt, die zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen ohne vorherige

Beschlussfassung der Eigentümer zu treffen. Ein dringender Fall liegt auch dann vor, wenn es nicht möglich ist, eine Eigentümerversammlung durchzuführen. Auch darf er Maßnahmen treffen, die zur Einhaltung einer Frist oder zur Abwendung von Schäden notwendig sind.

Empfehlenswert diesbezüglich ist allerdings, dass der Verwalter die Entscheidungen eng mit dem ggfls. vorhandenen Verwaltungsbeirat abstimmt.