

VERBAND DER IMMOBILIENVERWALTER BAYERN E.V.

CORONAVIRUSPANDEMIE

Aktuelle Gesetzgebung zur Coronaviruspandemie im Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Quelle: Zweite und dritte Beratung des von den Fraktionen der CDU/CSU und SPD eingebrachten Entwurfs eines Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht Drucksache 19/18110

<http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/181/1918110.pdf>

Der Bundesrat hat auf seiner 988. Sitzung am 27. März 2020 im Rahmen der Gesetzgebung zur Coronaviruspandemie die Beschlüsse des Bundetages abgesegnet.

Die Immobilienwirtschaft betrifft folgendes: (Auszug)

§ 6 Wohnungseigentümergeinschaften

(1) Der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bleibt bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt.

(2) Der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan gilt bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort

Erläuterungen:

Zu § 6 (Wohnungseigentümergeinschaften)

Aufgrund der durch die COVID-19-Pandemie ausgelösten Situation ist die Durchführung von Eigentümerversammlungen derzeit vielfach nicht möglich. 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.

Zu Absatz 1

Das geltende Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sieht vor, dass der Verwalter in dringenden Fällen die zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen ohne vorherige Befassung der Wohnungseigentümer treffen darf (§ 27 Absatz 1 Nummer 3 WEG). Ein dringender Fall liegt vor, wenn die vorherige Befassung der Eigentümer in der Eigentümerversammlung nicht möglich ist.

(OLG Hamm, Beschluss vom 19. Juli 2011 – I-15 Wx 120/10; Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 26. Februar 2004 – 2Z BR 266/03; Jacoby, in: Staudinger, WEG, 2018, § 27 Rn. 70)

In diesen Fällen ist der Verwalter auch zur Vertretung berechtigt (§ 27 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 WEG). Daneben ist der Verwalter berechtigt, Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind (§ 27 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 WEG). Auf der Grundlage des geltenden Rechts kann und muss der Verwalter demnach ohne vorherigen Beschluss der Wohnungseigentümer alle unaufschiebbaren Maßnahmen veranlassen. Das gilt insbesondere für den Fall, dass dem gemeinschaftlichen Eigentum ein Schaden droht, wenn nicht umgehend gehandelt würde.

(Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 27. März 1997 - 2Z BR 11/97)

Insbesondere notwendige Reparaturen können auf dieser Grundlage vom Verwalter veranlasst werden. Demnach bleibt die Gemeinschaft im Hinblick auf unaufschiebbare Maßnahmen in der durch die COVID-19-Pandemie ausgelösten Situation auch dann handlungsfähig, wenn keine Eigentümerversammlung durchgeführt werden kann. Über alle anderen Maßnahmen kann entschieden werden, wenn die Eigentümerversammlung wieder zusammentreten kann. In einer verwalterlosen Gemeinschaft hat im Übrigen jeder Wohnungseigentümer nach § 21 Absatz 2 WEG die Befugnis, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer alle Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind. Insofern besteht kein gesetzgeberischer Handlungsbedarf,

aufgrund der durch die COVID-19-Pandemie ausgelösten Situation in die Kompetenzregelungen des WEG einzugreifen. Allerdings kann insbesondere die Situation eintreten, dass die Amtszeit des bestellten Verwalters in dem Zeitraum endet, in dem die Durchführung einer Eigentümerversammlung nicht möglich ist.

Absatz 1 sieht vor, dass der zuletzt bestellte Verwalter bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt bleibt. 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. Die Vorschrift gilt sowohl für den Fall, dass die Amtszeit des Verwalters zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschrift bereits abgelaufen ist, als auch für den Fall, dass sie erst danach abläuft.

Die Amtszeit endet mit der Abberufung des Verwalters oder der Bestellung eines neuen Verwalters. Die Bestellung eines neuen Verwalters wird zur Klarstellung ausdrücklich erwähnt, auch wenn ohnehin vertreten wird, dass in der Bestellung eines neuen Verwalters in der Regel zugleich die Abberufung des früheren Verwalters liegt.

(Jacoby, in: Staudinger, WEG, 2018, § 26 Rn. 60)

Die Möglichkeit der Niederlegung des Amts bleibt unberührt.

Zu Absatz 2

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