



WEG Verwalten
in Zeiten der CORONA
Empfehlungen nach dem CORONA-Gesetz
Strobel Immobilienverwaltungs GmbH



Übersicht

1	Voraussetzungen	3 von 10
2	Eigentümerversammlung	4 von 10
	Grundsätzliches	
	1-Mann Versammlung	5 von 10
	Umlaufbeschluss	
	Virtuelle Online Versammlung	
	Präsenzversammlung mit Telefon SMS FaceTime Videoübertragung	6 von 10
3	Jahresabrechnung	
4	Wirtschaftsplan	7 von 10
5	Laufende Instandhaltung Instandsetzung	
6	Dringende Instandhaltung Instandsetzung	8 von 10
7	Finanzierung dringender Instandhaltung Instandsetzung	9 von 10
8	E-Mail und Datenschutz Instandhaltung Instandsetzung	
9	Verträge	10 von 10
10	Verwalter	



1 | Voraussetzungen

Im Zeichen der CORONA hat die Bundesregierung Notstandsgesetze erlassen, die auch die WEG-Verwaltung unmittelbar betreffen.

Durch die Vorgaben soll für eine Übergangszeit die ordnungsmäßige Verwaltung und Liquidität der Gemeinschaft sichergestellt werden. Aktuell wurde dieses Gesetz mit dem sperrigen Namen **Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz und Strafverfahrensrecht** vom Bundestag beschlossen.

Art. 2 – § 6

Wohnungseigentümergeinschaften

- 1 Der zuletzt bestellt 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 zur Beschlussfassung eines neuen Wirtschaftsplans fort.

3 von 10

Schwierige Zeiten erfordern besondere Maßnahmen und sollten die Akteure (Verwalter, Juristen, Eigentümer etc.) solidarisch miteinander umgehen. Wir sichern Ihnen unsere Unterstützung zu und - unabhängig der gegenwärtig begrenzt leistbaren individuellen Beratungen und Tipps sowie Empfehlungen zu geben.

Bitte beachten Sie, dass es sich um einen ersten subjektiven Überblick handelt, ohne dass für diese Handlungsempfehlungen eine Haftung übernommen werden könnte.

Ähnlich der Virologen-Statements im Fernsehen sind die Tipps und Empfehlungen eine Momentaufnahme + dem Wandel unterworfen. Die Empfehlungen gehen von der derzeitigen gesetzlichen Situation aus.

Der beschlossene Verwaltervertrag oder die Teilungserklärung | Gemeinschaftsordnung kann erweiterte Kompetenzen für den Verwalter vorsehen haben, was im Einzelfall zu prüfen ist.



2 | Eigentümerversammlung

Das größte Problem im Bereich der WEG-Verwaltung stellt gegenwärtig die Durchführung der Eigentümerversammlungen dar, um notwendige Beschlüsse fassen zu können.

- **Grundsätzlich keine Eigentümerversammlung durchführen**

Die Durchführung der jährlichen regulären Eigentümerversammlung mit der Anwesenheit mehrerer Personen ist zur Zeit grundsätzlich nicht möglich. Insoweit hat der Verwalter kein Ermessensspielraum.

Folgende Alternativen zur klassischen Präsenzversammlung sind derzeit denkbar:

4 von 10

- **Die 1 Mann Versammlung**

Sie ist zulässig, da es für eine gültige Beschlussfassung keiner Zusammenkunft mehrerer Personen bedarf, da alle Wohnungseigentümer den Verwalter mit der Ausübung des Stimmrechts bevollmächtigen können, sofern eine entsprechende Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung/Teilungserklärung dies nicht verbietet. Führt der Verwalter eine 1 Mann Versammlung durch, sind die gefassten Beschlüsse nicht nichtig, sondern allenfalls anfechtbar (z. B. weil sich der kritische Wohnungseigentümer Q daran gehindert sah, persönlich an der Versammlung teilzunehmen, keine ausreichend legitimierten Vollmachten vorlagen etc.).

- **Der Umlaufbeschluss**

Schriftliche Beschlüsse gemäß § 23 Abs. 3 WEG könnten aktuell ein gangbarer Weg sein. Das Problem besteht darin, dass alle Eigentümer sowohl dem Prozedere als auch in der Sache zustimmen müssten.

Es ist unbestimmt, welche Rechtsfolgen eintreten, wenn der Verwalter trotz Fehlens der erforderlichen Zustimmungserklärungen aller Eigentümer einen positiven Beschluss verkündet.

Nach derzeit herrschender Rechtsmeinung führt die fehlende Einstimmigkeit im Falle eines vom Verwalter verkündeten positiven Beschlussergebnisses nicht zur Nichtigkeit oder einem Nichtbeschluss.



2 | Eigentümerversammlung

(LG München ZWE 2014, 189; OLG Zweibrücken ZMR 2004, 60, differenzierend Niedenführ, WEG, 13. Auflage, § 23 Rn. 79), sondern lediglich zur Anfechtbarkeit (LG Hamburg ZWE 2018, 28 Rn. 49; LG Karlsruhe ZWE 2017, 326 Rn. 21; AG Hamburg-Barmbek ZMR 2009, 406; Bärmann, WEG, 14. Auflage, § 23 Rn. 116).

Auf diese Weise könnte der Verwalter nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG vorübergehend umfassend ermächtigt werden. Der Verwalter muss berücksichtigen, das Beschlussergebnis festzustellen und sämtlichen Eigentümern bekannt zu geben.

Wird ein Beschluss im schriftlichen Verfahren dann als zustande gekommen bekannt gegeben, wenn nicht sämtliche Eigentümer zugestimmt haben, erwächst in der Regel nach Ablauf der einmonatigen Beschlussanfechtungsfrist die Bestandskraft.

5 von 10

Selbst wenn der Beschluss angefochten werden sollte, bleibt er die Ermächtigungsgrundlage für das Handeln des Verwalters, solange er nicht durch rechtskräftige Entscheidung für ungültig erklärt wird. (§ 23 Abs. 4 WEG).

• Die Virtuelle oder Online-Versammlung

Die rein virtuelle Eigentümerversammlung oder Online-Versammlung ist derzeit noch unzulässig, sofern keine Vereinbarung besteht, die dies vorsieht (Regelung in der Teilungserklärung | Gemeinschaftsordnung). Im Juristenkauerwelsch würde es sich um eine Nicht-Versammlung handeln, mit der Folge, dass keine existenten Beschlüsse gefasst werden könnten (vgl. Gündel ZWE 2019, 199).

Auch die Durchführung einer Eigentümerversammlung durch eine Telefonkonferenz wird nicht möglich sein, da es an der Versammlung fehlt.

Die in einer solchen Telefonkonferenz gefassten Beschlüsse wären Nichtbeschlüsse ohne jegliche Rechtswirkung.

(AG Königstein, Beschluss vom 16.11.2007 – 27 C 955/07).



2 | Eigentümerversammlung

- **Präsenzversammlung mit Vertreterlösung
Kontakthaltung über Telefon, SMS oder Videoübertragung**

Zulässig sein dürfte als Vorstufe zu einer rein virtuellen Eigentümerversammlung eine Kombination aus Präsenzveranstaltung und Kontakthaltung mit den Wohnungseigentümern. Bei dieser Konstellation lädt der Verwalter zu einer Eigentümerversammlung ein und ist in dieser Versammlung auch anwesend.

Dem Verwalter wurden zuvor Vollmachten erteilt. Die vertretenen Wohnungseigentümer halten mit dem Verwalter telefonisch | SMS | E-Mail | FaceTime | what ever | Kontakt und können Anweisungen und Empfehlungen vortragen.

(vgl. Elzer BVI-Magazin Ausgabe 03/18, Seite 13; Gündel ZWE 2019, 199 mit Verweis in der Fußnote 49 auf Jacoby, Die WEG und ihre Verwaltung: Rechtliches Hemmnis der Digitalisierung).

6 von 10

3 | Jahresabrechnung

Es gibt keinen Grund, die Jahresabrechnung nicht zu fertigen und an die Eigentümer zu versenden. Sobald der Verwalter über die relevanten Daten und Unterlagen verfügt, sollte er die Jahresabrechnung erstellen und an die Wohnungseigentümer mit dem Hinweis versenden, dass die Jahresabrechnung auf der nächsten Eigentümerversammlung Gegenstand der Beschlussfassung sein wird.

Die Jahresabrechnung wird in der Regel trotz CORONA im kleinen Kreis mit dem Verwaltungsbeirat geprüft und vorbereitet und erfährt selten wenn überhaupt durch die Gemeinschaft eine Änderung.

Wir gehen davon aus, dass mit den (zunächst) nicht beschlossenen Betriebskostenabrechnungen bei vermieteten Einheiten abgerechnet werden kann.



4 | Wirtschaftsplan

Nach den Bestimmungen in § 6 Abs. 2 des CORONA-Gesetzes gilt der im Jahr 2019 oder sogar in früheren Jahren zuletzt genehmigte Wirtschaftsplan fort. Somit besteht weiterhin die Verpflichtung des Eigentümers, pünktlich die Betriebskostenvorauszahlungen zu leisten.

5 | laufende Instandhaltung | Instandsetzung

7 von 10

Laufende Erhaltungsmaßnahmen kann der Verwalter nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WEG auch ohne gesonderte Ermächtigung veranlassen.

Zwar sind die Einzelheiten oftmals schwammig, jedoch gehören nach herrschender Meinung hierzu folgende Maßnahmen:

Neuverträge mit einer Laufzeit von nicht länger als einem Jahr über Gartenpflege, Dachwartung und Treppenhausreinigung.

Zulässig sind in jedem Fall Reparatur oder Ersatz von Verschleißteilen an technischen Einrichtungen wie Aufzug | TG , Ersatzbeschaffungen

(vgl. Bärmann, WEG, 14. Auflage, § 27 Rn. 217, 218; BeckOGK Greiner, 01.12.2019, WEG § 27 Rn. 98, 99).



6 | Dringende Instandhaltung | Instandsetzung

Nach Auffassung des Gesetzgebers bedarf es keiner weiteren Notkompetenzen des Verwalters, da bereits eine gesetzliche Notgeschäftsführungsbefugnis besteht. In dringenden Fällen darf der Verwalter die zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen auch ohne Beschlussfassung treffen (§ 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG), wobei ein dringender Fall dann vorliegt, wenn eine vorherige Befassung in einer Eigentümerversammlung nicht möglich ist.

Es muss aber berücksichtigt werden, dass diese Vorgehensweise nicht für allgemeine geplante Erhaltungsmaßnahmen handelt, deren Beschlussfassung bei der aktuell ausfallende Eigentümerversammlung geplant war.

Es muss sich um dringend notwendige Maßnahmen handeln, die keinen Aufschub dulden und noch während der aktuell laufenden Corona-Situation durchgeführt werden müssen.

Sollte zum Beispiel auf der aktuell geplanten, allerdings ausgefallenen Eigentümerversammlung die komplette Sanierung des Dachs in der Größenordnung von € 250.000.- vorbereitet und beschlossen werden kann der Verwalter aufgrund seiner gesetzlichen Notgeschäftsführungsbefugnis diesen Auftrag nicht erteilen.

Sollte das Dach allerdings an einige Stellen undicht geworden sein, kann der Verwalter lediglich Notmaßnahmen veranlassen, die eine konkrete Gefahrenlage beseitigt, so zum Beispiele vorläufige Abdichtungsmaßnahmen in dem betroffenen Bereich.

Die Notgeschäftsführung des Verwalters umfasst ausdrücklich die Umsetzung behördlicher Anordnungen, zum Beispiel: die Sperrung von Spielplätzen, gemeinschaftlichen Grünanlagen, Tiefgaragen, Brandmeldeanlage etc. sämtlicher sicherheitsrelevanten Einrichtungen.

Kosten, die aufgrund der Notgeschäftsführungsbefugnis des Verwalters entstehen, sind vom Verwalter aus dem Vermögen der Eigentümergemeinschaft zu begleichen, also entweder vom laufenden Geschäftskonto oder aus der Instandhaltungsrücklage. Sind keine ausreichend liquiden Mittel vorhanden, bedarf es einer Sonderumlage. Die Erhebung einer Sonderumlage bedarf immer eines Beschlusses. Fehlt es an einem erforderlichen Beschluss und fordert der Verwalter bei den Eigentümern eine Sonderumlage ab, sind diese nicht zur Zahlung verpflichtet.



7 | Finanzierung

Dringender Instandhaltung | Instandsetzung

Umgekehrt verhält es sich allerdings, wenn von den Eigentümern geleistete Zahlungen nach aktuell überwiegender Auffassung nicht zurückgefordert werden können, vielmehr der Ausgleich im Rahmen der zu erstellenden Jahresabrechnung erfolgt.

Unabhängig davon wird dringend geraten die Eigentümer zu einem späteren Zeitpunkt die Beschlussfassung über die Sonderumlage nachholen, damit die in der im folgenden Jahr zu erstellende Jahresabrechnung die ordnungsgemäße Abrechnungsspitze ausgewiesen werden kann.

9 von 10

8 | E-Mail und Datenschutz

Der Verwalter sollte versuchen, mit den Eigentümern Post oder E-Mail oder über geschützte Bereiche im Internet zu kommunizieren.

Der Verwalter muss bei der Einrichtung eines E-Mail-Verteilers darauf achten, dass keine persönlicher Daten (z. B. Telefon- und Mobilnummer) vagabundieren.

Alle Eigentümer m|w|d, nicht nur die Verwaltungsbeiräte m|w|d, haben ein Einsichtsrecht in die Verwaltungsunterlagen der Gemeinschaft. Die Gemeinschaft ist keine anonyme Gesellschaft.

Diesen Anspruch haben nicht nur die Beiratsmitglieder; dafür muss kein berechtigtes Interesse nachgewiesen werden. Dieser Anspruch hat sich durch die DSGVO nicht verändert.

Die Einsicht kann nach vorheriger Terminvereinbarung während der üblichen Geschäftszeiten am Sitz der Verwaltung erfolgen.

Bitte haben Sie Verständnis, dass in Zeiten der CORONA keine zusätzlichen Terminvereinbarungen getroffen werden können.



9 | Verträge

Sofern hinsichtlich eines Vertrages zwischen der Eigentümergemeinschaft und einem Dritten dringend etwas zu veranlassen ist, ist der Verwalter aufgrund seiner Notgeschäftsführungsbefugnis berechtigt, die erforderlichen Maßnahmen zu veranlassen. In Bezug auf Verträge sind dringende Fälle eher selten. Denkbar ist aber der Abschluss eines neuen Versicherungsvertrages, sofern der alte Vertrag bereits gekündigt ist.

In der Regel sind die Verwalterkompetenzen in den neueren Verwalterverträgen berücksichtigt.

10 von 10

10 | Verwalter

Durch § 6 Abs. 1 des CORONA-Gesetzes ist sichergestellt, dass kein verwalterloser Zustand eintritt. Der derzeit bestellte Verwalter bleibt auch nach Ablauf des Beststellungszeitraumes im Amt. Dies gilt auch für den Fall, dass der Beststellungszeitraum zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Corona-Gesetzes bereits abgelaufen war. Von dieser gesetzlichen Regelung bleibt die Möglichkeit der Niederlegung des Verwalteramts nach der ausdrücklichen Begründung des Gesetzgebers von der Regelung unberührt. Unabhängig hiervon sollte jeder Verwalter zum gegenwärtigen Zeitpunkt sorgfältig abwägen, ob er mit der beabsichtigten Niederlegung seines Amtes nicht wartet, bis die Eigentümer Gelegenheit hatten, auf einer Eigentümerversammlung die Vertragsverlängerung | Wiederwahl oder einen neuen Verwalter bestellen können.

Und das Allerwichtigste in diesen Zeiten: bleiben Sie gesund.

©

Dieser Mitteilung stellt die fachliche Meinung des Verfassers dar. Wir bitten um Verständnis, dass für die sachliche und juristische Richtigkeit der vertretenen Auffassung sowie der daraus ggf. abgeleiteten oder abzuleitenden Handlungsempfehlung keine Haftung übernommen werden kann, insbesondere nicht, dass diese von einem mit der Sache befassten oder noch zu befassenden Gericht geteilt werden.

Wir empfehlen daher - insbesondere mit Blick auf die konkreten Umstände des jeweiligen Einzelfalls - eigenen fachlichen oder rechtlichen Rat einzuholen. **Vermeiden Sie zumindest in diesen besonderen Zeiten jegliche WEG Juristerei.**

Matias Strobel 26. März 2020 Quellen | Haufe Verlag Freiburg | BVI Berlin VerwalterINFO | Bundesgesetzblatt