

Berlin, 20.03.2020

Wichtige Information:

Aktuelle Sonderregelungen zum Wohnungseigentumsgesetz

Inzwischen sind in allen Bundesländern behördliche Anordnungen in Folge des Corona-Virus mit drastischen Einschränkungen des öffentlichen Lebens verbunden, welches sich auch spürbar auf die Tätigkeit von Immobilienverwaltungen auswirkt.

Für die Verwalterinnen und Verwalter beginnt die Saison der Eigentümerversammlungen normalerweise jetzt. Die zunehmende Ausbreitung des neuartigen Corona-Virus erschwert jedoch die Durchführung von Eigentümerversammlungen zunehmend. Neben der Schließung von Versammlungsstätten (Restaurants, Hotels etc.), der Fürsorgepflicht gegenüber dem Personal (Abhalten von ETV im Unternehmen) wie auch im Hinblick auf Eigentümer-Gruppen, die zu den Risiko-Gruppen (Vorerkrankungen, ältere Bürger/innen) gehören, kann es passieren, dass auch eine bundesweite Ausgangsperre als weitere Schutzmaßnahme angeordnet wird. Bei größeren Gemeinschaften ist die Zusammenkunft der Eigentümer häufig schon aufgrund behördlicher Anordnungen nicht mehr gestattet.

Vor diesem Hintergrund erarbeitet das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz eine entsprechend temporär geltende Regelung, die in der kommenden Woche vom Deutschen Bundestag verabschiedet wird.

Diese wird folgende Festlegungen enthalten:

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

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 Absatz 1 Nummer 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 Absatz 3 Satz 1 Nummer 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 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 WEG).

Es sind daher vom Verwalter alle unaufschiebbaren Maßnahmen zu veranlassen. Das gilt vor allem dann, wenn dem gemeinschaftlichen Eigentum ein Schaden droht und nicht umgehend gehandelt würde. Insbesondere notwendige Reparaturen können auf dieser Grundlage vom Verwalter veranlasst werden. Die Gemeinschaft bleibt somit im Hinblick auf unaufschiebbare Maßnahmen in der durch den SARS-CoV-2-Virus ausgelösten Situation handlungsfähig, wenn keine Eigentümerversammlung durchgeführt werden kann.

Präsident
Wolfgang D. Heckeler

Geschäftsführer
Martin Kaßler

VDIV Verband der
Immobilienverwalter
Deutschland e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79-0
F 030 300 96 79-21
office@vdiv.de

Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg
VR 20607

Steuernummer
27 620 55783

USt-IdNr.
DE 214 851 428

Bankverbindung
Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE81 1203
0000 1010 6441 00
BIC BYLADEM1001

Über alle anderen Maßnahmen kann entschieden werden, wenn die Eigentümerversammlung wieder stattfindet. Es besteht daher darüber hinausgehend kein gesetzgeberischer Handlungsbedarf, in die Kompetenzregelungen des WEG einzugreifen.

Sollte die Amtszeit des bestellten Verwalters in dem Zeitraum enden, in dem die Durchführung einer Eigentümerversammlung nicht möglich ist, bleibt der zuletzt bestellte Verwalter 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.

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

Der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan gilt bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort. Somit ist sichergestellt, dass eine Fortgeltung des Wirtschaftsplans gegeben ist, auch wenn dieser nicht beschlossen wurde. Erst in der nächsten Eigentümerversammlung wird dann die Jahresabrechnung beschlossen. Soweit die Jahresabrechnung für steuerliche Zwecke erforderlich ist, muss diese den Wohnungseigentümern schon zuvor zur Verfügung gestellt werden. Um hier Streitigkeiten zu vermeiden, sollten Immobilienverwaltungen allen Eigentümern die Jahresabrechnung übermitteln.

Die Unmöglichkeit der Durchführung einer Versammlung aufgrund der Notstandsgesetzgebung rechtfertigt keine Kündigung oder Schadensersatzansprüche. Darauf wies das BMJV ausdrücklich gegenüber dem VDIV Deutschland hin.

Vor diesem Hintergrund können alle angesetzten Eigentümerversammlungen abgesagt werden. Ebenso ist es ratsam, keine Eigentümerversammlungen in der nächsten Zeit anzusetzen.

Die unter 1 und 2 genannten Regelungen gelten so lange, bis sie wieder außer Kraft gesetzt werden!

Mit freundlichem Gruß

gez. Martin Kaßler
Geschäftsführer