

# Verwalterinformation

Aufgrund der Corona-Krise:  
Notstandsgesetz zu Wohnungseigentümergeinschaften

Eine Handlungsempfehlung des  
BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

*Sehr geehrte Kunden,*

*die Durchführung von Eigentümerversammlungen ist aufgrund der Corona-Krise derzeit nur stark eingeschränkt oder gar nicht möglich. Den damit verbundenen Problemen begegnet nun ein Notstandsgesetz, das in den kommenden Wochen vom Deutschen Bundestag verabschiedet wird. Dieses inkludiert folgende Bestimmungen:*

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

*Anm.: Die Höchstfristen für die Begrenzungen der Amtszeit werden damit zeitweise außer Kraft gesetzt.*

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

Bereits im WEG definiert ist, dass Verwalter in dringenden Fällen die zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen ohne vorherige Befassung der Wohnungseigentümer treffen dürfen, insbesondere dann, wenn dem gemeinschaftlichen Eigentum ohne sofortiges Handeln ein Schaden droht, z.B. notwendige Reparaturen. Mit diesem Notstandsgesetz soll die Handlungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaften auch ohne Eigentümerversammlung abgesichert werden.

Ziel des Gesetzes ist nicht nur, auf behördliche Versammlungsverbote zu reagieren, sondern generell die Durchführung von Eigentümerversammlungen im Interesse der Corona-Schutzmaßnahmen zu verhindern.

**Das bedeutet das Notstandsgesetz im Detail:**

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 - 1-15 Wx 120/10; Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 26. Februar 2004 - 2Z BR 266/03; Jacoby, in: Staudinger, WEG, 2018, § 27 Randnummer 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 2 auf unaufschiebbare Maßnahmen in der durch den SARS-CoV-2-Virus 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 den SARS-CoV-2-Virus ausgelösten Situation in die Kompetenzregelungen des WEG einzugreifen.

#### Zu Absatz 1

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 Randnummer 60). Die Möglichkeit der Niederlegung des Amtes 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.

**Hinweis:** Die Unmöglichkeit der Durchführung einer Versammlung aufgrund der Notstandsgesetzgebung rechtfertigt keine Kündigung oder Schadensersatzansprüche.

**Hinweis:** Der BVI empfiehlt angesichts dieses Notstandsgesetzes, alle angesetzten Eigentümerversammlungen abzusagen und keine weiteren Eigentümerversammlungen in der nächsten Zeit anzusetzen.

**Hinweis:** Diese Regelungen gelten bis sie wieder außer Kraft gesetzt werden.

*„Der Inhalt der vorstehenden Verbandsmitteilung stellt die fachliche Meinung des jeweiligen Autors/ des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. dar. Wir bitten um Verständnis dafür, dass der Autor/ der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. für die sachliche und juristische Richtigkeit der vertretenen Auffassung sowie der daraus gegebenenfalls abgeleiteten / abzuleitenden Handlungsempfehlung keine Haftung übernimmt, insbesondere nicht dafür, dass diese von einem mit der Sache befassten/ zu befassenden Gericht geteilt werden.*