

## VERWALTUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

### IN ZEITEN DER CORONA-KRISE

#### - Ein Leitfaden für den Verwalter und die Wohnungseigentümer; Stand 23.03.2020 –

von Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Matthias Pauli, Koblenz

- I. Ziele der Verwaltung in Zeiten der CORONA-Krise
- II. Eigentümerversammlung
  - a. Grundsätze
  - b. Keine virtuellen Versammlungen
  - c. Einvernehmliche Regelungen
  - d. Umlaufbeschluss
  - e. Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Vereins-, Genossenschafts- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der Infektionen mit dem SARS-CoV-2-Virus
- III. Beitreibung von Hausgeld (Wirtschaftspläne)
- IV. Zweckwidrige Inanspruchnahme der Instandhaltungsrückstellung
- V. (Notfall-) Instandsetzungen des Gemeinschaftseigentums
- VI. Hinweise

#### I. Ziele der Verwaltung in Zeiten der CORONA-Krise

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) hat keinen Krisenmodus! Die Verwaltung des Wohnungseigentums in Zeiten der CORONA-Krise folgt somit den gleichen Vorgaben wie in „normalen Zeiten“. Die Wohnungseigentümergeinschaft muss somit über eine geordnete Finanzverwaltung verfügen, damit anstehende finanzielle Verpflichtungen erfüllt werden können. Hierzu ist es erforderlich, Wirtschaftspläne zu beschließen und das Hausgeld bei den Wohnungseigentümern anzufordern. Daneben muss die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums gewährleistet sein, um Schäden von dem gemeinschaftlichen Eigentum abzuwenden.

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist bereits zu „normalen Zeiten“ schwierig und von formalen Entscheidungsfindungen im Rahmen von Beschlussfassungen in der Eigentümerversammlung geprägt. Die tatsächlichen Beeinträchtigungen und hieraus folgenden behördlichen Vorgaben in Zeiten der CORONA-Krise unterlaufen regelrecht die formalen Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes. Tatsächlich wird es in Zeiten von Ausgeh- und Kontaktverboten nicht möglich sein, Eigentümerversammlungen durchzuführen, um notwendige Beschlusslagen zu schaffen. Daneben droht auch eine Finanzkrise, da vielen Eigentümern die Mieteinnahmen wegbrechen werden.

Der Gesetzgeber versucht in aller Eile durch das *Gesetz über Maßnahmen in Gesellschafts-, Vereins-, Genossenschafts- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der Infektion mit dem SARS-CoV-2-Virus* Abhilfe zu schaffen. Allerdings dürften die

Maßnahmen –Stand 23.03.2020 – nicht ausreichend sein. Mithin ist zu überlegen, wie dem Verwalter als Vertreter der Eigentümer in der jetzigen schwierigen Situation Mittel an die Hand gegeben werden können, um das Wohnungseigentum auch in schwierigen Zeiten effektiv zu verwalten.

## **II. Eigentümerversammlung:**

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgt bekanntlich durch die Wohnungseigentümer im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung durch Beschlussfassung gemäß § 21 Abs. 3, § 24 Abs. 1 WEG in der Eigentümerversammlung. Die Eigentümerversammlung folgt formellen Vorgaben nach § 23 ff. WEG. In Zeiten von Kontaktverboten und Ausgangssperren ist es faktisch und rechtlich unmöglich, Eigentümerversammlungen überhaupt durchzuführen. Zudem herrscht in der Bevölkerung insbesondere bei älteren Mitbürgern eine große Angst vor Ansteckungen mit dem SARS-CoV-2-Virus. Mithin ist zu überlegen, ob „alternative Methoden“ zur Ersetzung von Eigentümerversammlungen in Betracht kommen.

### **a) Virtuelle Eigentümerversammlungen:**

Die Formalien für Eigentümerversammlungen ergeben sich aus § 24 WEG. Jeder Wohnungseigentümer hat ein persönliches Teilnahmerecht an der Wohnungseigentümerversammlung. Dies wird zu dem Kernbereich der Mitgliedschaftsrechte gezählt. In der Praxis wird nunmehr diskutiert, ob auch sogenannte virtuelle Eigentümerversammlungen – etwa durch eine Skype – oder Videokonferenz - durchgeführt werden können.

Nach allgemeiner Auffassung ist Zulässigkeitsvoraussetzung für die Durchführung einer „virtuellen Eigentümerversammlung“ durch den Einsatz von modernen Kommunikationsmitteln eine Vereinbarung der Eigentümer etwa im Rahmen der Gemeinschaftsordnung. (vgl. zur Rechtslage Schultzky in Jennißen, Kommentar zum WEG, 6. Aufl. 2019 zu § 23, Rn. 28). Soweit die Wohnungseigentümer eine entsprechende Vereinbarung zum Beispiel im Rahmen einer Gemeinschaftsordnung getroffen haben, können Eigentümerversammlung per Videokonferenz durchgeführt werden.

In der Praxis sind Wohnungseigentümergeinschaft, welche über entsprechende Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung verfügen, eine Ausnahme. Ein Beschluss der Wohnungseigentümer – wonach die Gemeinschaftsordnung abgeändert und die Zulässigkeit von virtuellen Eigentümerversammlungen vereinbart wird – besteht auf Grundlage von gesetzlichen Regelungen nicht. Unter Umständen könnte darüber nachgedacht werden, auf Grundlage von vertraglich vereinbarten Öffnungsklauseln eine entsprechende Ergänzung der Gemeinschaftsordnung durchzuführen. Ein solcher Beschluss auf Grundlage einer Öffnungsklausel würde allerdings zunächst die Durchführung einer „herkömmlichen Eigentümerversammlung“ voraussetzen.

### **c) Einvernehmliche Regelungen:**

Die Wohnungseigentümer können auch grundsätzlich einvernehmlich Änderungen der Modalitäten zur Durchführung von Eigentümerversammlungen treffen. In der Praxis hat sich insbesondere bei kleineren Gemeinschaften bewährt, dass der Verwalter alleine eine physische Eigentümerversammlung durchführt. Die Miteigentümer werden dann etwa durch Skype zugeschaltet. Gleichzeitig bzw. im Vorfeld sind dem Verwalter Vollmachten mit Weisungen erteilt worden. Durch die Skype-Konferenz im Rahmen der physisch stattfindenden Eigentümerversammlung kann dann der notwendige Austausch und die Diskussion zwischen

den Eigentümern erfolgen. Der Verwalter kann dann auf Grundlage der ihm erteilten Weisungen die Beschlüsse fassen.

#### **d) Umlaufbeschluss:**

Beschlüsse können selbstverständlich auch im Rahmen eines Umlaufbeschlusses zustande kommen. Die Durchführung von Umlaufbeschlüssen ist in der Praxis allerdings wegen des Einstimmigkeitserfordernisses schwierig und hat sich bisher nicht bewährt. Dennoch kann auf diesem Wege versucht werden, gegebenenfalls notwendige Beschlüsse herbeizuführen.

#### **e) Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Vereins-, Genossenschafts- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der Infektion mit dem SARS-CoV-2-Virus:**

In den nächsten Tagen soll das Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Vereins-, Genossenschafts- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der Infektion mit dem SARS-CoV-2-Virus in Kraft treten. Der Entwurf des Gesetzes – Stand 23.03.2020 – soll sich auch Wohnungseigentümergeinschaften widmen. Der derzeitige Entwurf regelt aber nur die Rechtstellung des Verwalters sowie die Fortgeltung von Wirtschaftsplänen (§ 6 Entwurf). Die eigentliche Problematik der Durchführung von Eigentümerversammlungen wurde leider im Entwurf vergessen und vergleichbare Regeln wie im Bereich des Gesellschafts- und Vereinsrechts sind nicht vorgesehen. Dem Verwalter werden somit durch die aktuelle gesetzliche Regelung nicht die Mittel an die Hand gegeben, eine virtuelle Eigentümerversammlung durchzuführen.

In der Praxis kann einem Verwalter somit nur angeraten werden, mit der Durchführung von Eigentümerversammlung abzuwarten, bis etwaige öffentlich-rechtliche Einschränkungen wie Kontakt- bzw. Ausgehverbote aufgehoben worden sind. Daneben bleibt zu hoffen, dass gegebenenfalls das COVID-Gesetz nachgebessert wird. Immerhin ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass es innerhalb kurzer Zeit möglich war, Millionen von Home-Office-Arbeitsplätzen einzurichten. Die Digitalisierung schreitet somit rasch voran und sollte auch im Bereich des Wohnungseigentumsgesetzes Anwendung finden.

### **III. Beitreibung von Hausgeld (Wirtschaftspläne)**

Die wichtigste Aufgabe des Verwalters ist die Sicherstellung der Finanzverwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft. Bekanntlich erfolgt die Finanzverwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss von Wirtschaftsplänen nach § 28 Abs. 2 WEG. Die Wirtschaftspläne legen die Hausgeldverpflichtungen der Wohnungseigentümer fest. Im Rahmen der Jahresabrechnung wird dann über die Abrechnungsspitze nach § 28 Abs. 5 WEG entschieden.

Ein Großteil von Wohnungseigentümern bzw. Teileigentümern sind vermietet. Aufgrund der enormen wirtschaftlichen Auswirkungen der CORONA-Epidemie ist davon auszugehen, dass es zu erheblichen Mietausfällen kommen wird. Zudem wird das Kündigungsrecht für säumige Wohnraummieter langfristig ausgeschlossen werden. Hier liegt dann die Vermutung nahe, dass Wohnraummieter gegebenenfalls den Ausschluss des Kündigungsrechtes missbrauchen werden, um sich den Zahlungsverpflichtungen zunächst zu entziehen. Der Vermieter gerät dann in ein Dilemma und wird mitunter das Hausgeld nicht zahlen. Im Hinblick auf das

Hausgeld kann sich ein Eigentümer nicht auf das Moratorium in Art. 240 § 1 EGBGB wie etwa ein Wohnungsmieter berufen und bleibt zur Zahlung verpflichtet.

Ein Verwalter wird somit dafür Sorge tragen müssen, dass die Finanzverwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft in geordneten Bahnen verläuft. Erforderlich ist zunächst eine ordnungsgemäße Buchhaltung. Die Verwalter müssen zwingend täglich kontrollieren, ob die Wohnungseigentümer ihren Hausgeldverpflichtungen nachkommen. Soweit dies nicht der Fall ist, müssen umgehend effektive Mittel gefunden werden, um das Hausgeld beizutreiben. Dies setzt wirksame Beschlüsse der Wohnungseigentümer über Wirtschaftspläne nach § 28 Abs. 2 WEG voraus, die bekanntlich die Grundlage für die Zahlungsverpflichtung schaffen. Nach der neueren Rechtsprechung des BGH ist es nunmehr möglich Fortgeltungsbeschlüsse für Wirtschaftspläne zu fassen, die auch über das Geschäftsjahr bzw. das Folgegeschäftsjahr hinausgehen (vgl. Urteil vom 14.12.2018, V ZR 2/18).

Ein guter Verwalter wird solche Beschlüsse gefasst haben. Daneben ist es erforderlich, nach § 21 Abs. 7 WEG – soweit in der Gemeinschaftsordnung keine Regelungen getroffen worden sind – die Zahlungsmodalitäten über die Fälligkeit des Hausgeldes zu regeln.

Ebenso ist es notwendig Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass ein Verwalter überhaupt dazu in der Lage ist, notfalls gerichtlich Hausgeldrückstände geltend zu machen. Bekanntlich enthält das Wohnungseigentumsgesetz keine allgemeine Vollmacht, wonach ein Verwalter für den teilrechtsfähigen Verband berechtigt ist, Hausgeldrückstände notfalls gerichtlich geltend zu machen. Hierfür ist gemäß § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG eine Ermächtigungsgrundlage zu schaffen. In der Praxis muss häufig festgestellt werden, dass es an solchen Regeln fehlt. In der jetzigen Situation wird es aus den oben dargelegten Gründen mitunter schwierig sein, die fehlenden Voraussetzungen zu schaffen.

Das COVID-Gesetz schafft hier keine hinreichende Abhilfe. Nach § 6 Abs. 2 des Entwurfes wird nur geregelt, dass Wirtschaftspläne „fortgelten“ sollen. Fehlende Ermächtigungen bzw. Regelungen zur Fälligkeit des Hausgeldes werden nicht ersetzt

In diesem Zusammenhang bleiben noch die Schwierigkeiten bei der gerichtlichen Durchsetzung zu berücksichtigen. Auch die Justiz hat im Rahmen der CORONA-Pandemie ihre Tätigkeit eingeschränkt. Gerichtliche Verhandlungstermine finden nur in Ausnahmen oder in zwingend notwendigen Verfahren statt. Mithin wird es schwieriger als bisher sein, in Klageverfahren Rechtsschutz zu verlangen, um die berechtigten Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber den Miteigentümern umzusetzen.

#### **IV. Zweckwidrige Inanspruchnahme der Instandhaltungsrückstellung**

In finanziellen Notzeiten fragt man sich, ob die Wohnungseigentümergeinschaft oder der Verwalter auf die Instandhaltungsrückstellung zurückgreifen können, um Zahlungsausfälle der Wohnungseigentümer zu kompensieren bzw. die Zahlungsfähigkeit der Gemeinschaft sicherzustellen.

In diesem Zusammenhang ist sich zunächst mit der Rechtsnatur der Instandhaltungsrückstellung. Die Instandhaltungsrückstellung ist bekanntlich zweckgebunden. Die Zweckbindung steht einer Verwendung zur Kompensierung von Zahlungsausfällen entgegen.

In finanziellen Notlagen fragt man sich, ob die Wohnungseigentümergeinschaft oder der Verwalter auf die Instandhaltungsrückstellung zugreifen können, um Zahlungsausfälle der Wohnungseigentümer zu kompensieren bzw. die Zahlungsfähigkeit der Gemeinschaft sicherzustellen. Über die Entnahme und Auflösung der Instandhaltungsrückstellung entscheiden grundsätzlich die Wohnungseigentümer. Der Verwalter kann somit auch in Notzeiten nicht selbstständig, also eigenmächtig ohne Eigentümerbeschluss auf die Instandhaltungsrückstellung zurückgreifen, um Zahlungsengpässe auszugleichen. Dies gilt auch dann, um Liquiditätsengpässe zu verhindern (vgl. LG Düsseldorf, Urteil vom 23.09.2015, Az. 25 S 18/15, zitiert nach juris; LG München I, Urteil vom 14.07.2016, Az. 36 S 3310/16, zitiert nach juris; Heimann in Jennißen, Kommentar zum WEG, 6. Aufl. 2019 zu § 21, Rn. 96).

Anerkannt ist, dass die Wohnungseigentümer über die Auflösung der Rücklage durch Beschluss entscheiden können. Ein solcher Beschluss muss den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Demnach können die Wohnungseigentümer die teilweise Auflösung einer Rücklage beschließen, wenn diese eine angemessene Höhe überschreitet. Problematisch ist in diesen Fällen allerdings die Frage, wann eine angemessene Höhe vorliegt. Dies wird regelmäßig dann der Fall sein, wenn die Wohnungseigentümer über ausreichende Liquiditätsmittel verfügen, um anstehende Reparaturen bei einer langfristigen Planung ausführen zu können. In dieser Situation könnte somit eine teilweise Auflösung beschlossen werden, um Zahlungsausfälle abzumindern.

Die Umwidmung oder teilweise Auflösung der Instandhaltungsrückstellung ist allerdings umstritten. Zulässig dürfte eine kurzfristige Umwidmung der Rücklage zur Überbrückung von Finanzierungsengpässen sein. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn eine eiserne Reserve verbleibt. Die Höhe der eisernen Reserve lässt sich nicht allgemein bestimmen, sondern hängt grundsätzlich von den Umständen des Einzelfalls und insbesondere von dem Zustand der Anlage ab. Auch dieses Vorgehen setzt aber einen Beschluss der Eigentümer voraus.

Die Rechtsprechung erachtet daneben einen Dauerbeschluss als zulässig, den Verwalter zur Entnahme aus der Rücklage bei Liquiditätsengpässen zu ermächtigen, wenn die Entnahme höchstens 2.000,00 € und höchstens 1/12 des Volumens des Gesamtwirtschaftsplans oder 10 % der Rücklage bis zu zwei Monaten übersteigen darf (vgl. Heinemann a.a.O., Rn. 97).

Die Wohnungseigentümer können somit durch einen Beschluss – welcher sich an den obigen Vorgaben orientiert und einen Höchstbetrag festlegt – den Verwalter ermächtigen, kurzfristige Liquiditätsengpässe durch Inanspruchnahme der Instandhaltungsrückstellung auszugleichen. Hierbei handelt es sich allerdings nur um ein vorläufiges Finanzierungsmittel. Es muss Sorge dafür getragen werden, dass ein Ausgleich im laufenden Wirtschaftsjahr noch erfolgt. Im Hinblick auf die Höhe der Instandhaltungsrückstellung und möglicher Zahlungsrückstände handelt es sich hierbei nicht um ein Mittel, um zu erwartende hohe Hausgedrückstände auszugleichen.

## V. Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums

Zu klären ist noch die Veranlassung von Erhaltungsmaßnahmen. Die laufenden Erhaltungsmaßnahmen kann der Verwalter ohne Einwilligung der Wohnungseigentümer nach § 27 Abs. 3, Satz 1, Nr. 3 WEG veranlassen. Der Tätigkeitsbereich ist hier allerdings eingeschränkt und erfasst nur kleinere Instandsetzungsmaßnahmen.

Zu klären sind noch dringende Erhaltungsmaßnahmen. Diese kann der Verwalter ohne Einbindung der Wohnungseigentümer nach § 27 Abs. 1, Nr. 3 WEG für die übrigen Eigentümer veranlassen. Auch hier ist der Tätigkeitsbereich allerdings eingeschränkt.

Der Verwalter hat gegebenenfalls über den Verwaltervertrag eine Vollmacht, nach der er für die Wohnungseigentümergeinschaft bzw. die Eigentümer Instandsetzungsmaßnahmen veranlassen kann. Solche Klauseln sind typischerweise allgemeine Geschäftsbedingungen. In der Sache bleibt zu klären, ob diese überhaupt wirksam vereinbart worden sind. Daneben werden solche Klauseln von der Rechtsprechung auch beanstandet.

Bei Instandsetzungsmaßnahmen verbleibt somit auch in CORONA-Zeiten der Vorrang der Beschlussfassung der Eigentümer nach § 21 Abs. 3, § 21 Abs. 5, Nr. 2 WEG. Auch insoweit ist Voraussetzung eine Beschlussfassung der Eigentümer. Der Verwalter befindet sich somit in einem Dilemma, wenn akute Schäden an Gemeinschaften eintreten – und dies passiert regelmäßig zur Unzeit – und eine Eigentümerversammlung nicht durchgeführt werden kann.

## VI. Hinweis

Die vorliegenden Hinweise sind tagesaktuell und werden – soweit möglich – von dem Unterzeichner ständig überarbeitet. Vorliegend handelt es sich nur um einen Leitfaden. Dieser ersetzt keine umfassende Beratung.

Bitte wenden Sie sich bei Fragen unmittelbar an den Verfasser.

SSBP RECHTSANWÄLTE & FACHANWÄLTE  
Competence Center  
Ferdinand-Nebel-Straße 7 in 56070 Koblenz

Telefon +49 261 91506-0      Fax +49 261 91506-66  
Internet [www.ssbp.de](http://www.ssbp.de)      E-Mail [pauli@ssbp.de](mailto:pauli@ssbp.de)