

Wohnungseigentum in Zeiten der Corona-Pandemie

Hier einige aktuelle Informationen zu Problemen der WEG in Zeiten der Coronakrise und zu den gesetzgeberischen Bemühungen, die Wohnungseigentumsgemeinschaften und den WEG-Verwalter in Zeiten der Pandemie zu unterstützen:

1. Corona-Sondergesetz

Mit Zustimmung des Bundesrates wurde das **Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht** beschlossen. Das Gesetz ist leider eine wenig unübersichtlich ist, da es viele Rechtsbereiche betrifft.

Für das WEG-Recht finden sich die maßgeblichen Regelungen in Artikel 2 § 6 des *Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie*, der lautet:

§ 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.***

Diese Regelungen zum Wohnungseigentumsrecht durch das Coronagesetz sind zum 27.03.2020 in Kraft getreten und sollen bis auf Weiteres bis zum 31.12.2020 fortgelten.

Diese Regelungen erscheinen übersichtlich und sind praktisch sicherlich von erheblicher Wichtigkeit.

2. Dringende Maßnahmen zu Reparaturen und Instandsetzungen ohne Beschlussfassung?

Eine weitere Frage hat der Gesetzgeber leider nicht geregelt. Wie steht es mit dringenden Maßnahmen zu Reparaturen bzw. Instandsetzungen?

Denn solche Maßnahmen erfordern grundsätzlich einen Beschluss durch die Gemeinschaft in einer Eigentümerversammlung. Auf Grund der Ausgangsbeschränkungen können derzeit jedoch keine Eigentümerversammlungen erfolgen. Die Eigentümergeinschaft muss jedoch handlungsfähig bleiben, auch wenn sie durch den Wegfall der Beschlussfassung in der Versammlung ihres wichtigsten Handlungsinstruments zeitweilig beraubt ist. Im sogenannten Umlaufverfahren, also auf schriftlichem Weg, kann ein Beschluss nur gefasst werden, wenn alle Eigentümer zustimmen; gerade bei größeren und großen WEG ist dies in aller Regel nicht erreichbar.

Das Justizministerium weist dazu in einem [FAQ-Dokument](#) darauf hin: *"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 berechtigt und verpflichtet, ohne vorherigen Beschluss der Wohnungseigentümer alle unaufschiebbaren Maßnahmen veranlassen, z.B. für den Fall, dass dem gemeinschaftlichen Eigentum ein Schaden droht. 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."*

Es wird also verweisen auf die bestehende Notgeschäftsführungsbefugnis des Verwalters nach § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG.

Dies führt sicherlich zu Zündstoff für Streitigkeiten und zu erheblichen Problemen und Haftungsrisiko für die Verwaltung.

Unter anderem könnte es schwierig werden, wenn einstweilige Behelfsmaßnahmen zu Gebote stehen, die zumindest auf mittlere Sicht die Gefahr bannen, aber nicht dauerhaft beseitigen. Manches spricht dafür hier im Zweifel nur solche Behelfsmaßnahmen zu ergreifen und wegen der dauerhaften Instandsetzung doch eine Beschlussfassung abzuwarten. Andererseits sind Fälle denkbar, in denen durch solche Behelfsmaßnahmen unangemessene Kosten entstehen, die vermieden werden können, wenn direkt eine reguläre Instandsetzung in die Wege geleitet wird. Solche Fragen können allenfalls im Einzelfall zufriedenstellend und hinreichend rechtssicher geklärt werden.

Mannheim, 2. April 2020