

IMMOBILIENRECHT

JULI 2020

Aktuelle Änderungen im Wohnungseigentumsrecht

Die Einschränkungen und Folgen im Zusammenhang mit Covid-19 beherrschen seit einigen Monaten unser Leben. Ausgangsbeschränkungen, Maskenpflicht und Abstandsregelungen sind nur ein paar Beispiele dafür, wie sich unser Leben verändert hat. Insgesamt ist weiterhin zu vermerken, dass diese ungewohnte Lage viel Unsicherheit mit sich bringt. Dies hat zur Folge, dass auch der Gesetzgeber aktiv werden musste, um bestehende Regeln an diese neue Situation anzupassen. Mit dem „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ schuf der Gesetzgeber neue Regelungen, welche der aktuellen Situation Rechnung tragen sollen.

Dieser Newsletter beschäftigt sich mit den Auswirkungen auf das Wohnungseigentumsrecht, insbesondere im Hinblick darauf, wie eine Wohnungseigentümergeinschaft trotz der vorhandenen Einschränkungen handlungsfähig bleiben kann.

1. Neue gesetzliche Regelungen

In dem „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ vom 27.03.2020 finden sich mit Wirkung ab dem 28.03.2020 (und befristet bis zum 31.12.2021) in Art. 2 Regelungen über Maßnahmen im Wohnungseigentumsrecht. Art. 2 § 6 sieht dabei Folgendes vor:

„§ 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.“

Ziel dieser Regelung ist es, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft weiterhin handlungsfähig bleibt, insbesondere im Hinblick darauf, dass aufgrund der vorhandenen Kontaktbeschränkungen eine Eigentümersammlung nicht ohne Weiteres durchgeführt werden kann bzw. den einzelnen Eigentümern aufgrund einer möglichen Gesundheitsgefährdung eine Teilnahme nicht zumutbar ist. Das Fehlen spezieller Regelungen hätte demnach zur Folge gehabt, dass eine nach dem Gesetz erforderliche Beschlussfassung nicht möglich ist und die Wohnungseigentümergeinschaft in ihrer Gesamtheit nicht handlungsfähig wäre.

Gem. § 26 Abs. 1 Satz 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) beschließen die Wohnungseigentümer über die Bestellung und Abberufung des Verwalters mit Stimmenmehrheit. Gem. § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG darf die Bestellung auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. Nun kann es jedoch dazu kommen, dass die Amtszeit des Verwalters in dem Zeitraum endet, in welchem aufgrund der aktuellen Situation eine Eigentümersammlung nicht durchgeführt werden kann. Um dieser besonderen Situation Rechnung zu tragen, werden die Regelungen zur Begrenzung der Amtszeit eines Verwalters gem. § 26 Abs. 1 WEG, hier das Erfordernis eines Bestellungsbeschlusses sowie die damit verbundenen Höchstfristen, durch Art. 2 § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht zeitweise außer Kraft gesetzt (vgl. BT-Drucks. 19/18110, S. 31). Die Vorschrift gilt dabei sowohl für den Fall, dass die Amtszeit des Verwalters zum Zeitpunkt des Inkrafttretens (28.03.2020) der Vorschrift bereits abgelaufen ist als auch für den Fall, dass sie erst danach abläuft (BT-Drucks. 19/18110, S. 31).

Diese Regelung ist begrüßenswert, birgt jedoch auch Probleme. So wird im Rahmen der Bestellung einer Person zum Verwalter auch ein schuldrechtlicher Verwaltervertrag geschlossen, welcher u. a. den Vergütungsanspruch, insbesondere Sonder- und Zusatzvergütung regelt. Danach endet der Vergütungsanspruch des Verwalters mit Ablauf seiner Amtszeit. Die vorstehende neue Regelung führt aber dazu, dass ein Verwalter auch über seine Amtszeit hinaus weiterhin seine Tätigkeit als Verwalter kraft Gesetz ausüben hat, wenn seine Amtszeit zu einem Zeitpunkt endet, zu welchem die Durchführung einer Eigentümersammlung nicht möglich ist. Diese Regelung hat jedoch keine direkte Auswirkung auf den gesondert geschlossenen Verwaltervertrag, so dass ein Verwalter vorliegend Gefahr läuft, weiterhin im Amt zu sein, ohne dass ihm der vertraglich vereinbarte Vergütungsanspruch, insbesondere hinsichtlich Sonder- und Zusatzvergütungen, im vollen Umfang zustehen könnte. Jedoch ist anzunehmen, dass dem Verwalter zumindest gem. §§ 683, 670 BGB ein Aufwendungsersatz in Höhe der üblichen Vergütung zusteht. Dies gilt jedoch nicht für vereinbarte Zusatz- und Sonderleistungen.

Durch Art. 2 § 6 Abs. 2 wird weiterhin die Finanzierung der Wohnungseigentümergeinschaft sichergestellt, indem der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fortgelten soll. Die laufenden Zahlungsverpflichtungen der Wohnungseigentümer sind folglich auch beim derzeitigen

Fehlen der Möglichkeit zur Genehmigung des Wirtschaftsplans durch Beschluss nach wie vor weiter zu erfüllen.

Diese Regelung bezieht sich aber ausdrücklich nur auf den Wirtschaftsplan. Soweit es um die Jahresabrechnung geht, ist diese zu beschließen, sobald die Durchführung einer Eigentümerversammlung wieder möglich ist (BT-Drucks. 19/18110, S. 31).

2. Durchführung einer Eigentümerversammlung

Die neuen Regelungen führen allerdings nicht dazu, dass eine Eigentümerversammlung gänzlich entbehrlich wird. Vielmehr sollte in der jetzigen Situation eher auf eine Eigentümerversammlung verzichtet und diese stattdessen – wenn möglich – verschoben werden. § 24 Abs. 1 WEG schreibt zwar vor, dass Eigentümerversammlungen vom Verwalter mindestens einmal im Jahr einberufen werden sollen. Aus dieser Vorschrift geht aber nicht hervor, dass die Einberufung zwingend in der ersten Jahreshälfte geschehen muss (BT-Drucks. 19/18110, S. 31). Folglich können Versammlungen durch den Verwalter, welcher gem. § 24 Abs. 1 WEG die Eigentümerversammlung einzuberufen hat, abge sagt und verschoben werden.

Zudem ist auch zu berücksichtigen, dass gem. § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG der Verwalter gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet ist, in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen – und dies ohne vorherige Befassung durch die Wohnungseigentümer. Gem. § 27 Abs. 3 Nr. 4 WEG ist der Verwalter in diesen Fällen berechtigt, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu vertreten. Jedoch bezieht sich diese Befugnis nur auf dringende Fälle, welche dann zu bejahen sind, wenn eine Befassung der Eigentümer in der Eigentümerversammlung im Vorfeld nicht möglich ist, es sich mithin um eine unauf-schiebbare Maßnahme handelt (BT-Drucks. 19/18110, S. 31). Über alle anderen Maßnahmen bedarf es weiterhin einer Befassung durch die Eigentümerversammlung.

§ 23 Abs. 1 WEG regelt, dass für Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, eine Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer erforderlich ist.

In § 23 Abs. 3 WEG findet sich bereits eine Ausnahmeregelung. Diese regelt das sog. Umlaufbeschlussverfahren, also eine Beschlussfassung ohne Durchführung einer Eigentümerversammlung im klassischen Sinne. Danach ist ein Beschluss auch dann gültig, wenn alle Wohnungseigentümer, nachdem diesen der Beschluss zugesandt worden ist, ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären. Dieses Verfahren hat aber den Nachteil, dass sämtliche Wohnungseigentümer daran mitwirken müssen und Einstimmigkeit gefordert ist. Daher wird dieses Verfahren wohl nicht zielführend sein, wenn ein Beschluss über ein zwischen den Wohnungseigentümern streitiges Thema gefasst werden soll. Weiterhin ist bis zum jetzigen Zeitpunkt

noch nicht höchstrichterlich entschieden worden, welche rechtlichen Auswirkungen es hat, wenn ein solcher Umlaufbeschluss durch den Verwalter verkündet worden ist, obwohl nicht alle Wohnungseigentümer schriftlich ihre Zustimmung erklärt haben.

Weiterhin könnte man auf die Idee kommen, Eigentümerversammlungen als reine Online-Versammlungen durchzuführen. Hiervon ist aber abzuraten, soweit eine diesbezügliche Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung nicht vorhanden ist, was wohl der praktisch häufigste Fall sein wird. Grund hierfür ist, dass es derzeit noch an einer gesetzlichen Regelung fehlt. Dies kann sich aber bald durch den Gesetzesentwurf zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes ändern, welcher vom Bundeskabinett am 23.03.2020 gebilligt wurde und nun dem Bundestag zur Beratung vorliegt. Danach sieht der neue § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG-E ausdrücklich die Möglichkeit vor, dass ein Beschluss darüber gefasst werden kann, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit am Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.

Als eine weitere Möglichkeit kann aber die sog. „Ein-Mann-Versammlung“ in Betracht gezogen werden. Dabei kann der Verwalter sich von den einzelnen Wohnungseigentümern eine Vollmacht, ggf. mit Weisungen, erteilen lassen. Die Wirksamkeit einer solchen Vorgehensweise ist dabei in der Rechtsprechung anerkannt (LG Wuppertal, 14.09.2000, Az. 6 T 69/00; OLG München, 11.12.2007, Az. 34 Wx 91/07). Jedoch ist es erforderlich, dass die Mehrheit der Wohnungseigentümer eine solche Vollmacht erteilt. Erst dann kann davon ausgegangen werden, dass eine Beschlussfähigkeit gegeben ist. Der Verwalter darf jedoch den jeweiligen Wohnungseigentümern nicht verbieten, anwesend zu sein und stattdessen dazu verpflichtet, eine Vollmacht zu erteilen. Das Stimmrecht sowie das Recht zur Teilnahme an den einzelnen Eigentümerversammlungen gehören zu den Rechten eines Wohnungseigentümers, welche nicht beschnitten oder diesem entzogen werden können. Ein bewusster Ausschluss von der Teilnahme an Eigentümerversammlungen hätte zur Folge, dass ein gefasster Beschluss wohl nichtig ist. Daher sollte die Einladung zu einer solchen Art von Eigentümerversammlung so gefasst sein, dass die einzelnen Wohnungseigentümer aufgrund der aktuellen Situation gebeten werden, auf eine persönliche Teilnahme zu verzichten und stattdessen von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, eine entsprechende formgültige Vollmacht zu erteilen.

Praxishinweis

Die ab dem 28.03.2020 geltenden neuen Regelungen sind darauf ausgerichtet, dass es in Betracht gezogen wird, bereits angesetzte Eigentümerversammlungen zu verschieben oder abzusagen, ohne Gefahr zu laufen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft nicht mehr handlungsfähig ist. Auch auf die Durchführung reiner Online-Versammlungen sollte verzichtet werden, da hierfür (noch) der rechtliche Rahmen fehlt. Es sind aber auch Alternativen vorhanden, welche sich in den gesetzlichen Regelungen des WEG wiederfinden.