

WEG-Verwaltung in Zeiten der Corona-Krise

Empfehlungen des IVD für WEG Verwalter

WEG-Verwaltung in Zeiten der Corona-Krise.....	1
Empfehlungen des IVD für WEG Verwalter.....	1
Belegeinsicht	1
Eigentümerversammlung	2
Präsenzversammlung	2
Schriftliches Beschlussverfahren	3
„Ein-Mann-Versammlung“	3
Virtuelle Eigentümerversammlungen	3
Fortgeltung des Wirtschaftsplans	4
Instandsetzungsmaßnahmen	4
Befugnisse des Verwalters nach dem WEG.....	4
Vorratsbeschluss	4
Sonderumlage	4
Zahlungsmoratorium aufgrund von Art. 240 § 1 Abs. 1 EGBGB für Verbraucher.....	5
Zahlungsmoratorium für Kleinunternehmer aufgrund von Art. 240 § 1 Abs. 2 EGBGB.....	5
Stundungen	5
Jahresabrechnung	5
Erstellung der Jahresabrechnung	5
Genehmigung der Jahresabrechnung	5
Betriebskostenabrechnung bei vermieteten Eigentumswohnungen	6
Einkommensteuererklärung des Vermieters	6
Verwalterbestellung	6

Belegeinsicht

Die Eigentümer können derzeit ihr Recht auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen nur unter Beachtung der Corona-Hygienemaßnahmen ausüben.

Im Einzelfall, in dem ein Dokument dringend benötigt wird, könnten angeforderte Unterlagen auch übersendet werden. Die Verwaltung sollte prüfen, ob sie in diesem Fall einen vertraglichen Anspruch auf eine Zusatzvergütung hat.

Eigentümerversammlung

Präsenzversammlung

In Zusammenhang mit den aktuellen Regelungen zum Umgang mit der Corona-Pandemie häufen sich einerseits Anfragen von Eigentümern, die die Einberufung von Eigentümerversammlungen auch unter Einsatz von Online-Lösungen und mittels Vollmachten fordern, andererseits sprechen sich besorgte Eigentümer gegen die Einberufung von Eigentümerversammlungen aus. Ob, in welchem Umfang und unter welchen Voraussetzungen die Durchführung von Eigentümerversammlungen möglich ist, wird in den Bundesländern in sehr unterschiedlicher Ausprägung gehandhabt. Da sich diese sowohl im Hinblick auf die Personenanzahl, Hygieneauflagen, Kontaktbeschränkungen häufig uneinheitlich ändern, kann deren Aktualität und Vollständigkeit hier nicht gewährleistet werden.

Bitte informieren Sie sich tagesaktuell zu den regionalen Rechtsvorschriften.

Seit dem Inkrafttreten des (neuen) WEG zum 01.01.2020, können die Eigentümer beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können. Die Beschlussfassung muss aus unserer Sicht sowohl das Ob, als auch das Wie der Durchführung einer solchen hybriden Versammlung beinhalten, insbesondere Maßgaben treffen zum technischen Ablauf der Versammlung (ggfls. Bestimmung eines professionellen Anbieters zur Durchführung von Hybridveranstaltungen) und dem Prozedere der Diskussion und Stimmabgabe. Grundsätzlich darf keinem Eigentümer die Präsenzteilnahme an der Versammlung vorenthalten werden.

Für die Durchführung von Versammlungen sind Sie als Verwalter gehalten, die Einhaltung der Corona-Hygienemaßnahmen zu organisieren.

Allgemeine Hygienemaßnahmen in geschlossenen Räumlichkeiten

- Organisieren Sie, dass der Mindestabstand zwischen allen Personen 1,5 m eingehalten werden kann durch geeignete Räumlichkeiten und ggf. durch Nummerierung der Sitzplätze. Dies betrifft auch die Pausenplätze.
- **Soweit Maskenpflicht besteht!** Sie sollten darauf achten, dass **ein Mund-Nasen-Schutz getragen wird, soweit regional vorgesehen**. Das kann eine spezielle Maske, aber auch eine Community-Maske, ein Schal oder ein Tuch sein. Bei Verstoß gegen die Maskenpflicht kann die Versammlung nicht stattfinden und muss ggf. untersagt werden.
- Organisieren Sie den Zutritt und Ausgang, ggf. mit **einer Eingangstüre**, sowie **einer Ausgangstüre**. Kennzeichnen Sie die Türen entsprechend.

- Weisen Sie die Eigentümer darauf hin, dass sie sich vor dem Betreten der Räumlichkeit, sowie der Toilette die Hände gründlich mit Seife und Wasser waschen und ggf. desinfizieren und sich grundsätzlich nur eine Person im Toilettenbereich aufhalten soll.
- Um die Ansteckungsgefahr auch im Versammlungsraum zu reduzieren, sollte dieser stündlich für mind. fünf Minuten durchgelüftet werden.
- Erstellen Sie ein Hygienekonzept entsprechend der regionalen Vorgaben (nicht in allen Bundesländern erforderlich)
- Erstellen Sie eine Anwesenheitsliste der Teilnehmer mit Namen und Anschrift (nicht in allen Bundesländern erforderlich)

Des Weiteren beachten Sie bitte auch folgende Punkte:

- Vermeiden Sie es die Hände in Kontakt mit Ihren Augen, Nase und Mund zu bringen
- Vermeiden Sie Begrüßungen mit Händeschütteln und Körperkontakt aus Höflichkeit der anderen Teilnehmer gegenüber
- Beachten Sie die **gängige Husten- und Niesetikette**:
Husten oder Niesen Sie immer in den gebeugten Ellenbogen oder in ein Taschentuch.

Die Alternativen zur Präsenzversammlung finden Sie nachstehend:

Schriftliches Beschlussverfahren

Ein schriftliches Beschlussverfahren (Umlaufverfahren) ist nicht unproblematisch. Zwar kann gemäß § 23 Abs. 3 WEG die Beschlussfassung in einer Eigentümerversammlung durch einen Umlaufbeschluss in Textform ersetzt werden. Einem solchen Beschluss müssen jedoch grundsätzlich sämtliche Eigentümer zustimmen, es sei denn, die Wohnungseigentümer haben zuvor beschlossen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügen soll. Dann kommt der Umlaufbeschluss mit den Mehrheitsstimmen zustande. Mit Einführung der Textform für Umlaufbeschlüsse seit dem 01.12.2020 (WEG-Reform) reicht auch eine E-Mail aus. Die eigenhändige Unterschrift der Eigentümer ist damit nicht mehr erforderlich.

„Ein-Mann-Versammlung“

Soll dennoch eine Versammlung abgehalten werden, weil dringende Entscheidungen getroffen werden müssen, die nicht auf den Verwalter delegiert werden können, empfiehlt es sich, eine sog. „Ein-Mann-Versammlung“ mit eingeschränkter Tagesordnung abzuhalten. Die Tagesordnung sollte auf den Punkt beschränkt werden, der einer dringenden Entscheidung bedarf.

Zugleich sollte den Eigentümern dringend nahegelegt werden, entweder dem Verwalter oder dem Beiratsvorsitzenden eine Vertretungsvollmacht auszustellen, die ggf. mit einer Weisung versehen werden kann. Der Verwalter sollte darauf hinweisen, dass er die persönliche Teilnahme an der Versammlung nicht verbieten kann, die Durchführung der Versammlung aber ablehnen muss, wenn die Einhaltung der Hygieneschutzmaßnahmen und gesetzlichen Vorschriften nicht sichergestellt werden kann, insbesondere bei gesetzlichen Auflagen zur zulässigen Personenzahl.

Virtuelle Eigentümerversammlungen

Von rein virtuellen Eigentümerversammlungen etwa per Video- oder Telefonkonferenz ist abzuraten, da es dafür keine Rechtsgrundlage gibt, es sei denn die Eigentümer haben eine einvernehmliche Einigung dazu getroffen (Vereinbarung)

Fortgeltung des Wirtschaftsplans

Die sich aus dem letzten Wirtschaftsplan ergebenden laufenden Zahlungsverpflichtungen müssen von den Eigentümern weiterhin erfüllt werden, auch wenn es derzeit nicht möglich sein sollte, den Wirtschaftsplan durch einen Beschluss zu genehmigen. Häufig ergibt sich dies aus einer Fortgeltungsklausel, die mit dem letzten Wirtschaftsplan von vielen Gemeinschaften vorsorglich beschlossen worden ist. Besteht kein solcher Beschluss, ergibt sich dies aus der Regelung in Art. 2 § 6 Abs. 2 des zum 28.03.2020 in Kraft gesetzten Covid-19-Gesetzes, welches bis zum 3.12.2021 fortwirkt.

Instandsetzungsmaßnahmen

Befugnisse des Verwalters nach dem WEG

Durch das Covid-19-Gesetz sind keine zusätzlichen Befugnisse des Verwalters zur Beauftragung von Instandsetzungsmaßnahmen eingeführt worden. Dies hielt der Gesetzgeber nicht für erforderlich, weil bereits in § 27 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WEG (alt) eine Notfallkompetenz des Verwalters geregelt ist. Nach der Rechtsprechung der Zivilgerichte berechtigt diese Regelung den Verwalter jedoch nur dazu, Aufträge für einstweilige Sicherungs- und Schutzmaßnahmen zu erteilen, nicht aber zur Beauftragung „endgültiger“ Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten.

Gem. § 27 Abs. 1 WEG (neu) stehen dem Verwalter nunmehr originäre gesetzliche Kompetenzen zu, soweit die Maßnahmen untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind. Ein Beschluss der Eigentümer wird in einigen Fallgestaltungen der Instandhaltung und Instandsetzung nicht mehr erforderlich sein. Wann dies der Fall ist, hängt immer von den Umständen des Einzelfalls ab (u.a. Größe der Anlage, Bedeutung der Maßnahme). Für kleinere Instandsetzungsmaßnahmen, wie das Auswechseln von Leuchtmitteln oder das Entfernen von Verunreinigungen am Gemeinschaftseigentum bedarf es keiner Beschlussfassung.

Der Verwalter ist daher gut beraten, im Einzelfall sorgfältig zu prüfen, ob er nach der neuen Rechtslage oder Vereinbarungen in der der Gemeinschaftsordnung oder dem Verwaltervertrag berechtigt ist, den entsprechenden Auftrag auch ohne ausdrücklichen Beschluss zu erteilen.

Vorratsbeschluss

Als zulässig wird allerdings ein sog. Vorratsbeschluss anerkannt, in dem der Verwalter sich die Befugnis zur Erteilung von Aufträgen für die Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums einräumen lässt, wenn diese „doppelt gedeckelt“ ist. Die Kosten müssen sowohl für den Einzelauftrag als auch die Jahressumme begrenzt sein. Nach der Neuregelung des WEG besteht die Möglichkeit einen „Maßnahmenkatalog“ über einzelne Aufgaben und Befugnisse des Verwalters bereits im Verwaltervertrag zu verankern, sodass Vorratsbeschlüsse in der Praxis an Bedeutung verlieren werden.

Sonderumlage

Regelungen über die Erhebung einer Sonderumlage sieht das Covid-19-Gesetz nicht vor. Ohne einen entsprechenden Beschluss der Eigentümer kann der Verwalter daher auch bei Liquiditätsproblemen keine Sonderumlage erheben. Ein Rückgriff auf die Instandhaltungsrücklage ist unzulässig.

Zahlungsmoratorium aufgrund von Art. 240 § 1 Abs. 1 EGBGB für Verbraucher

Durch das Covid-19-Gesetz ist in Art. 240 EGBGB ein § 1 Abs. 1 eingefügt worden, nach dem Verbrauchern bei vor dem 8.3.2020 abgeschlossenen Dauerschuldverhältnissen ein Leistungsverweigerungsrecht zusteht, wenn sie ihren Zahlungsverpflichtungen aufgrund der Corona-Krise nicht nachkommen können. Voraussetzung ist, dass die ihnen gewährten Leistungen zur angemessenen Daseinsvorsorge erforderlich sind.

Diese Regelung ist jedoch nach der herrschenden Meinung auf die Forderungen der WEG an die einzelnen Eigentümer nicht anwendbar, weil die WEG selbst Verbraucherin ist und es sich deshalb bei dem Rechtsverhältnis zwischen der WEG und dem einzelnen Eigentümer nicht um einen Verbrauchervertrag handelt.

Zahlungsmoratorium für Kleinstunternehmer aufgrund von Art. 240 § 1 Abs. 2 EGBGB

Gemäß Art. 240 § 1 Abs. 2 EGBGB haben jedoch Kleinstunternehmer ein entsprechendes Leistungsverweigerungsrecht, wenn sie ihren Zahlungsverpflichtungen aufgrund der Corona-Krise nur unter Gefährdung der wirtschaftlichen Grundlagen ihres Erwerbslebens nachkommen können. Als Kleinstunternehmer gelten Unternehmen, die weniger als 10 Personen beschäftigen und deren Jahresumsatz bzw. Jahresbilanz 2 Mio. EURO nicht überschreitet. Hierunter dürfte eine große Zahl von Teileigentümern fallen, die etwa eine Gastwirtschaft betreiben, die gegenwärtig behördlich geschlossen ist. Möglicherweise fallen hierunter auch Eigentümer vermieteter Wohnungen, wenn diese aufgrund der Anzahl der Wohnungen als Unternehmer anzusehen sind. Ob Hausgeldansprüche aufgrund eines Dauerschuldverhältnisses geschuldet werden, ist aber streitig und bisher noch nicht geklärt (vgl. BGH V ZR 250/19).

Stundungen

Der Verwalter hat keine Befugnis, dem Eigentümer Hausgeldansprüche und andere Forderungen der Gemeinschaft zu stunden und Ratenzahlungen zu gewähren. Die Hausgeldzahlungen sollen die laufende Liquidität der Gemeinschaft sicherstellen.

Jahresabrechnung

Während das Covid-19-Gesetz zur Fortgeltung des Wirtschaftsplans eine Sonderregelung enthält, hat man für die Erstellung und Genehmigung der Jahresabrechnung keine entsprechende Regelung getroffen.

Erstellung der Jahresabrechnung

Kann die Jahresabrechnung trotz der Probleme aufgrund der Corona-Krise erstellt werden, so muss der Verwalter diese den Eigentümer trotz des fehlenden Genehmigungsbeschlusses zur Verfügung stellen.

Genehmigung der Jahresabrechnung

Soweit keine Eigentümerversammlungen abgehalten werden können, kann der Beschluss zur Genehmigung der Jahresabrechnung nicht gefasst werden. Ohne diesen Beschluss entsteht jedoch keine Verpflichtung des Eigentümers, eine negative Abrechnungsspitze auszugleichen.

Dementsprechend entsteht auch keine Verpflichtung der Gemeinschaft, zum Ausgleich einer positiven Abrechnungsspitze.

Betriebskostenabrechnung bei vermieteten Eigentumswohnungen

Eigentümer, die ihre Eigentumswohnung vermieten, müssen die Betriebskostenabrechnung gegenüber ihren Mietern bis zum 31.12. des auf die Abrechnung folgenden Kalenderjahres gegenüber den Mietern erstellen und diesen zukommen lassen. Da der Vermieter gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB über die Betriebskostenabrechnung bis zum Ende des Jahres abrechnen muss, kommt er in Schwierigkeiten, wenn ihm bis dahin keine genehmigte Jahresabrechnung vorliegt. Der vermietende Eigentümer hat ein Recht auf Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen der Eigentümergemeinschaft und muss die Betriebskostenabrechnung dann anhand dieser Unterlagen selbst erstellen. Geht die Abrechnung dem Mieter nicht rechtzeitig zu, verliert der Eigentümer die Ansprüche auf eine eventuelle Nachzahlung.

Eine beschlossene Jahresabrechnung ist grundsätzlich nicht Voraussetzung für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung.

Einkommensteuererklärung des Vermieters

Werbungskosten

Anders als von manchen angenommen wird, macht der Vermieter in seiner Einkommensteuererklärung als Werbungskosten nicht das in diesem Jahre gezahlte Hausgeld geltend, sondern die sich aus der Jahresabrechnung des Verwalters von diesem verausgabten Werbungskosten. Das an den Verwalter gezahlte Hausgeld gilt in der Einkommensteuer erst dann als abgeflossen, wenn der Verwalter es verausgabt hat. Bis dahin ist es weiterhin dem Eigentümer zuzurechnen. Solange die Jahresabrechnung noch nicht genehmigt ist, muss der Vermieter deswegen das Finanzamt darauf hinweisen, dass seine Einkommensteuererklärung nur vorläufig ist und sich die Höhe der Werbungskosten noch ändern kann. Normalerweise wird das Finanzamt den Steuerbescheid deswegen gemäß § 165 AO vorläufig erlassen. Anderenfalls muss der Vermieter gegen seinen Einkommensteuerbescheid Einspruch einlegen. Dieses Problem stellt sich verschärft, wenn die Jahresabrechnung bis zum Termin für die Abgabe der Steuererklärung nicht vorliegt. In diesem Fall sollte man um Fristverlängerung bitten. Sollte diese nicht gewährt werden, muss man eine vorläufige Steuererklärung abgeben.

Bescheinigung nach § 35 a EStG

Die Bescheinigung über die Aufwendungen nach § 35 a EStG kann der Verwalter auch ohne einen entsprechenden Beschluss der Eigentümer ausstellen, da diese nicht Bestandteil der Jahresabrechnung ist.

Verwalterbestellung

Für die Verwalterbestellung hat das Covid-19-Gesetz eine Sonderregelung geschaffen. Dies war für die Fälle notwendig, in denen die Amtszeit des Verwalters abläuft und wegen der fehlenden Möglichkeit, eine Eigentümerversammlung abzuhalten, kein Beschluss über die Bestellung des Verwalters getroffen werden kann. Nach Art. 2 § 6 Abs. 1 bleibt der zuletzt bestellte Verwalter über die ursprünglich beschlossene Amtszeit hinaus bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt. Die Regelung tritt am 31.12.2021 außer Kraft.

Ist die Bestellung als Verwalter bereits vor dem Inkrafttreten des Gesetzes am 28.3.2020 abgelaufen, soll nach der Gesetzesbegründung die Regelung des § 6 Abs. 1 ebenfalls gelten, sodass der Verwalter ab dem 28.3.2020 wieder im Amt ist. Wenn die Eigentümer dies nicht wollen, müssen sie einen schriftlichen Beschluss fassen oder eine „Ein-Mann-Versammlung“ abhalten und einen neuen Verwalter bestellen.