

## Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der Corona-Krise

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zusammenhang mit der aktuellen Corona-Krise hat das Bundeskabinett gestern einen Gesetzentwurf beschlossen, der auch Neuregelungen für das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) beinhaltet und über den wir Sie aus aktuellem Anlass informieren möchten:

### 1. Welche Änderungen sind im Wohnungseigentumsrecht vorgesehen?

Aufgrund der COVID-19-Pandemie ist die Durchführung von Eigentümerversammlungen vielfach nicht möglich. Daher werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die Wohnungseigentümergeinschaften auch weiterhin handlungsfähig bleiben.

Der Gesetzentwurf sieht hierzu insbesondere zwei Maßnahmen vor:

Um im Falle des Auslaufens der Bestellung von WEG-Verwaltern einen verwalterlosen Zustand auszuschließen, wird angeordnet, dass der zuletzt bestellte Verwalter im Amt bleibt. Um zugleich die Finanzierung der Wohnungseigentümergeinschaften sicherzustellen, wird ferner angeordnet, dass der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort gilt.

### 2. Weshalb wurde keine Online-Versammlung der Wohnungseigentümer zugelassen?

Wenn den Wohnungseigentümergeinschaften die Möglichkeit eingeräumt würde, Online-Versammlungen durchzuführen, heißt das auch, dass Wohnungseigentümer gezwungen werden könnten, auf diese Weise gegen ihren Willen an einer solchen Versammlung teilzunehmen. Zweifelhaft ist, ob überall die notwendige technische Ausstattung vorhanden ist, um Online-Versammlungen durchzuführen. Zudem erscheinen die rechtlichen Risiken beträchtlich, die mit technischen Störungen verbunden sind, die während einer Versammlung auftreten können. Im Übrigen kann eine Online-Versammlung schon nach geltendem Recht durchgeführt werden, wenn alle Eigentümer dies wollen, also eine entsprechende Vereinbarung besteht.

### **3. Wie können die Wohnungseigentümer dringende notwendige Maßnahmen (z. B. Reparaturen) veranlassen?**

Das geltende Wohnungseigentumsgesetz 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 zu 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 Wohnungseigentümergeinschaft im Hinblick auf unaufschiebbare Maßnahmen in der durch die COVID-19-Pandemie ausgelösten Situation auch dann handlungsfähig, wenn keine Eigentümerversammlung durchgeführt werden kann.

### **4. Wie geht es nach der durch die COVID-19-Pandemie ausgelösten Krise weiter?**

Wenn die Hinderungsgründe für die Durchführung der Eigentümerversammlung entfallen sind, sollte eine in der jetzigen Zeit vorgesehene Versammlung zeitnah nachgeholt werden. Zu dieser Versammlung wäre gegebenenfalls die Beschlussfassung über die Bestellung eines neuen Verwalters vorzusehen, wenn die Amtszeit des bisherigen Verwalters ohne die Rechtsänderung bereits ausgelaufen wäre. Die Amtszeit des Verwalters, die durch die Rechtsänderung verlängert worden ist, endet mit seiner Abberufung oder mit der Bestellung eines neuen Verwalters. Darüber hinaus kann auch die Beschlussfassung über einen neuen Wirtschaftsplan vorbereitet werden, wenn dies für erforderlich gehalten wird. Die Wohnungseigentümer können aber auch entscheiden, dass der alte Wirtschaftsplan bis in das Jahr 2021 weitergelten und erst dann ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen werden soll.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Z.E.U.S. Property Management UG

*Ihre Hausverwaltung*